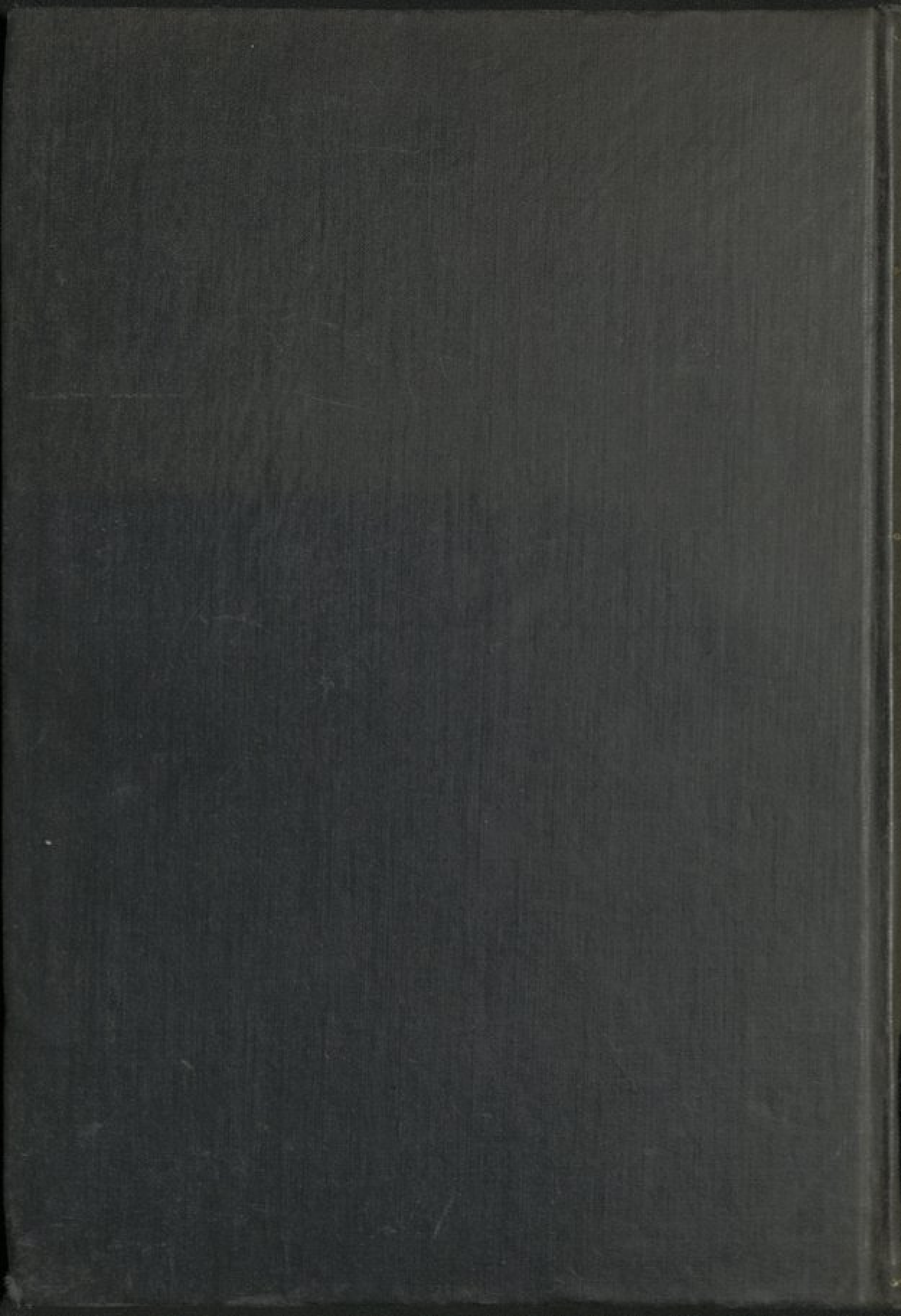
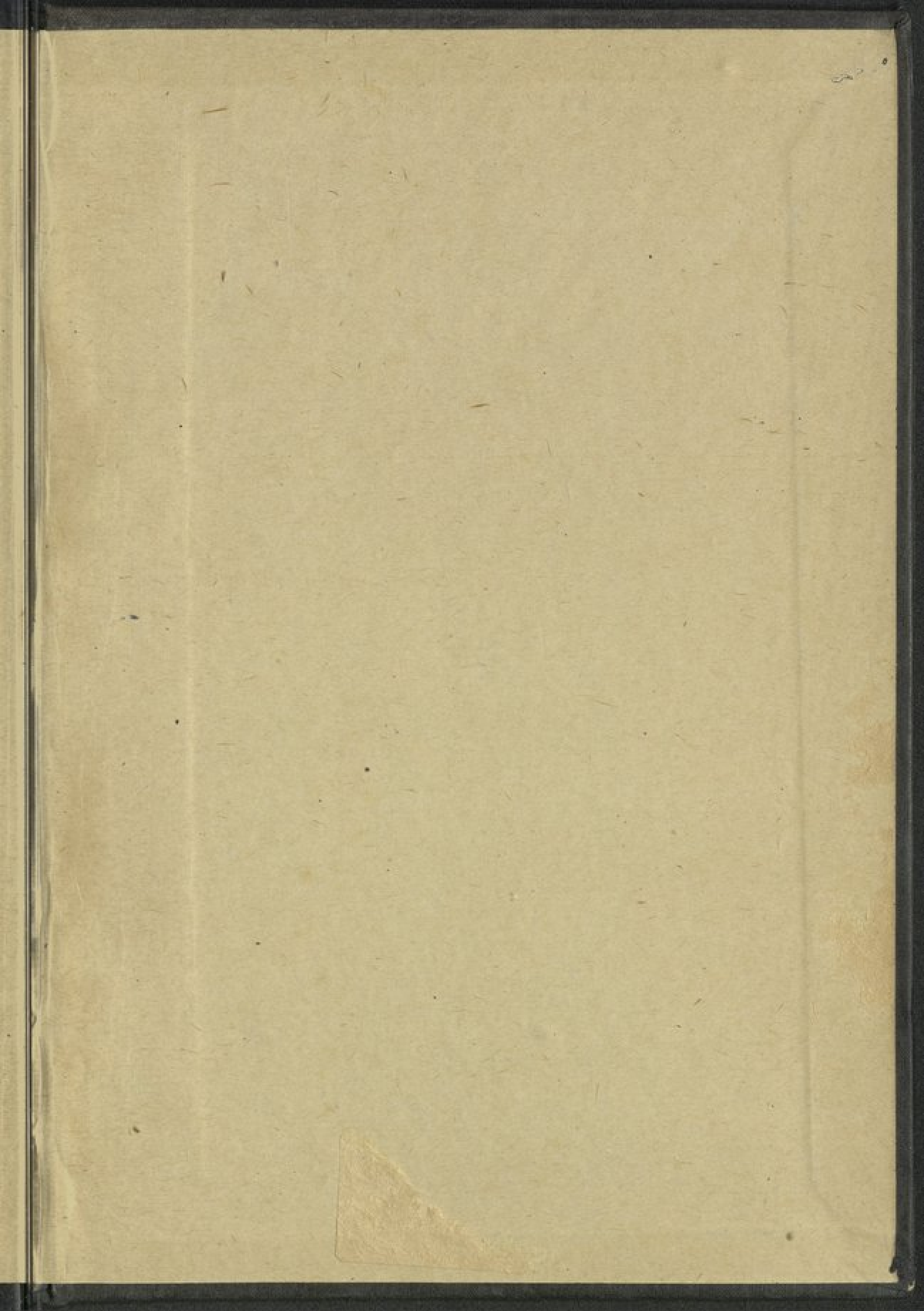




مجموعة قرارات المفوضين السامين

لسوريا ولبنان الكبير

منذ الاحتلال الافرنسي حتى اليوم

الجزء الأول

طبع على نفقة مطبعة الشعب

لصاحبها

محمد توفيق جانا



(ثمن النسخة ١٥٠ غرشاً سورياً)

طبع في مطبعة الشعب : دمشق — قنوات سنة ١٩٣٢

مقدمة الكتاب

عندما احتل الافرنسيون هذه البلاد اخذ المفوضون السامون في وضع القوانين اللازمة واتمام ما نقص منها وتحوير ما يجب تحويره متبعين في ذلك تطورات الزمن ووضعوا من جديد بعض ما دعت الحاجة الى وضعه واسموها قرارات المفوض السامي لسوريا ولبنان الكبير ونشرت تباعاً في الجريدة الرسمية وبقيت هذه القرارات مبعثرة هنا وهناك مما يوجب حيرة كل من اراد الاطلاع على احدها ،وفي اغلب الاحيان كان لا يجد ما يريده وقد كانت هذه الحالة مشكلة من اهم المشاكل على الحكام والمحامين فضلاً عن بقية العالم . فلا الحاكم يمكنه ان يجد القرار الذي يريده ليحكم بموجبه ولا المحامي يجد ما يشفي صدره ليدافع عن حقوق الناس

ولم يقدم احد حتى الان على جمع شتات هذه القرارات نظراً لصعوبة جمعها وكثرة ما يحتاج اليه من نفقات زائدة وعناء كبير .

وكانت هذه الفكرة ، فكرة جمع هذه القرارات ، تجول في خاطرنا منذ امد بعيد الى ان اعتزمنا اخيراً على اخراجها الى حيز الوجود بعد ان قضينا مدة طويلة في جمع القرارات التي لها صفة تشريعية ؛ وقد جعلناها اجزاء متتابعة متناسقة بحسب اهميتها كل جزء منها في ثلاثمائة وعشرين صحيفة بالحجم الكبير آملين ان نقوم بخدمة صغيرة نحو الوطن المحبوب ومن الله التوفيق .

في ٢٠ تشرين اول سنة ٩٣٢

توفيق جانا

القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦

مع مواده المعدلة بموجب القرار ٤٤ الصادر بتاريخ ٢٠ نيسان سنة ٩٣٢

الفصل الاول

في القاضي الفرد وفي المأمورين المساعدين في التحرير والتحديد

المادة الاولى (المعدلة) — يجري تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية او المحافظات بواسطة قاضي صلح القضاء .

يوضع عند الاقتضاء مهندس تحت تصرف قاضي الصلح .

المادة الثانية (المعدلة) — رغماً عن احكام المادة الاولى يمكن بامر اداري من رئيس الدوله الاستعاضة عن قضاة الصلح بقضاة افراد عقاريين للقيام بعمليات تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في الاقضية او المحافظات وفي هذه الحال ترفع حكماً يد قاضي صلح القضاء عن عمليات التحرير والتحديد لتسلم للقضاة الافراد العقاريين .

وبمؤازرة المأمورين المساعدين اللازمين يقوم المهندس المكلف اجراء عمليات التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاموال غير المنقولة في اثناء جميع المدة اللازمة لهذه العمليات بوظيفة كاتب لدى القاضي الفرد العقاري .

يعين هذا المهندس مدير الدوائر العقارية بناء على اقتراح ملتزم اعمال المساحة (الكادسترو) .

يستبدل المهندس الكاتب بعد انتهاء عمليات التحرير والتحديد الموقت بكاتب قلم يعينه مدير الدوائر العقارية .

المادة الثالثة (المعدلة) — تحدد في مراسيم او قرارات محلية طريقة تسمية وتعيين القاضي الفرد العقاري .

يعين احتياطاً قاض او عدة قضاة عقاريين اضافيين يكلفون القيام مقام القضاة الافراد العقاريين عند عدم تمكن هؤلاء من القيام بوظائفهم ويوضعون تحت تصرف مدير الدوائر العقارية في الدولة وهذا المدير يمكنه ان يستخدمهم فيما عدا الاحوال التي يقومون فيها مقام القاضي الفرد العقاري في جميع المهمات التي تتعلق بسير الدوائر ٠

المادة الرابعة (المعدلة)— تمتد صلاحية قاضي الصلح القضائية في مسائل التحديد والتحرير الى اراضي القضاء او المحافظة وتمتد صلاحية القاضي الفرد العقاري القضائية الى الاماكن المعينة في الامر الاداري الذي انشئت فيه هذه السلطة القضائية او في اوامر ادارية تالية ٠

المادة الخامسة (المعدلة)— ان قاضي الصلح الذي يقوم مقام اللجنة الدائمة وكذلك القضاة الافراد العقاريين يقومون بعمليات التحرير والتحديد تحت مراقبة مدير الدوائر العقارية وهم موضوعون تحت سلطته في مدة هذه العمليات ٠

ان السلطة المكلفة المراقبة تبت في كل خلاف يتولد عن عمليات التحديد والتحرير وذلك في جميع الاحوال التي لا يقضي فيها القانون بمراجعة المحاكم ٠ وهي تعطي علماً عن المخالفات او التقصيرات التي يرتكبها قاضي الصلح او القضاة الافراد العقاريون ٠ اما العقوبات التي ينص عنها القانون فتحكم بها عند الاقتضاء بعد اخذ رأي مدير الدوائر العقارية الادارات التي يكون هؤلاء المأمورين تابعين لها ٠

المادة السادسة (المعدلة)— في كل قضاء او محافظة تجري عمليات التحرير والتحديد قرية قرية وفي المدن منطقة منطقة (عقارية) ٠ يوضع المهندسون المكلفون اجراء الاعمال المتعلقة بالتحرير والتحديد تحت مراقبة قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري ٠ على انهم يكونون تابعين فقط لدائرة المساحة فيما يختص بالامور الفنية ومراقبة الاشغال الطوبوغرافية ٠

على المهندسين قبل استلام وظيفتهم ان يقسموا امام قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري يميناً يتعهدون بها القيام بوظائفهم قياماً حسناً وبكل امانة • وينظم بهذا القسم محضر ضبط يضعه القاضي •

الفصل الثاني

في اعلان عمليات التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاموال غير المنقولة وفي اجراء هذه العمليات

المادة السابعة (المعدلة)— تفتتح مبدئياً اعمال التحديد والتحرير كل سنة ابتداء من اول آذار على انه يمكن ان يشرع بها في كل تاريخ آخر •

يجب نشر الامر الاداري الذي تفتتح بموجبه عمليات التحرير والتحديد في كل قضاء او محافظة قبل شهرين على الاقل من تاريخ افتتاحها ويجب ان يحتوي على قائمة مضبوطة بالقري او المحلات التي يجب ان تجري فيها هذه العمليات وكذلك على تاريخ افتتاحها • ويذكر فيه الواجبات المترتبة على السلطات الادارية المحلية وعلى الملاكين وكذلك العقوبات الجزائية المعمول بها • ويبلغ الى اعلى السلطات الادارية في المحافظة واللواء والقضاء • وهذه السلطات تؤمن تعليقه في المناطق العقارية ذات العلاقة والمناطق المتاخمة• وينشر في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية وكل ذلك بهمة مدير الدوائر العقارية •

المادة الثامنة (المعدلة) — في المناطق الممسوحة يجري المسح بناء على نقط تثليث اساسية محسوبة وفقاً لخطوط مستقيمة بالنسبة لتلك النقط التي يجب ان توضع قبل اجراء عمليات التحرير والتحديد الموقت •

المادة التاسعة (المعدلة) — في المناطق العقارية يضع المهندسون تصميما (كروكي) عاماً للتحديد اولا فاولا حسب انجاز اعمال التحرير والتحديد الموقت للعقارات والاموال غير

المنقولة . وتنظم الرسوم المساحية وفقاً لنتائج التحرير والتحديد الموقت . غير انه لا توضع خرائط المساحة النهائية الا بعد ان تختم في كل منطقة عقارية العمليات المنصوص عنها في احكام الفصل الرابع التالي .

توضع هذه الخرائط النهائية بعد التثبت من مطابقتها لقرارات قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري واذا وجد عدم وضوح في منطوق هذه القرارات لدائرة المساحة تطلب شرح هذه القرارات حسب ما يقتضي الحال اما من امين السجل العقاري اما من القاضي العقاري الملازم الذي يعينه لهذه الغاية مدير الدوائر العقارية والا فمن قاضي صلح القضاء .

اذا عاين المهندس المكلف وضع الخارطة ان التخوم المعينة بها الحدود الفاصلة بين العقارات قد نقلت من اماكنها فيرجعها فوراً الى اماكنها الاولى الا اذا كان نقلها ناشئاً عن عملية طوبوغرافية نتجت عن انتقال ملكية قانوني مذكور في محضر الضبط .

يصادق ملتزم اعمال المساحة على الخارطة الاساسية المنظمة على الكيفية المذكورة اعلاه بعد التثبت من مطابقتها لقرارات قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري . يكون ملتزم اعمال المساحة محلفاً لهذه الغاية وهو يقسم حالا بعد اذاعة هذا القرار امام محكمة بداية الدعاوي الاجنبية التي يكون محل اقامته تابعاً لها يميناً يتعهد بها القيام بوظيفته قياماً حسناً وبكل امانة .

توضع المصادقة على الخارطة وكذلك على جدول التحرير النهائي .

وبعدئذ تصبح لهذه الوثائق ذات القوة الاثباتية غير المرتاب بها التي لقيود السجل العقاري وذلك وفقاً للمادة الثامنة من القرار عدد ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار ٩٢٦ وتودع في دائرة امانة السجل العقاري بصفة وثائق متعلقة بهذا السجل .

تحفظ الخارطة الاساسية بدون تغيير في خزانة اوراق امانة السجل العقاري ويكون مبيناً فيها بصورة دائمة الحالة الناجمة عن قرارات قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري .

ان التغييرات التي تطرأ على هيئة العقارات الاموال غير المنقولة تذكر على نسخة من الخارطة الاساسية مصدق علي صحتها من ملتزم اعمال المساحة ٠

تكون هذه النسخة الخارطة التي تحفظ في دائرة المساحة وتستعمل ابتداء من تاريخ ايداع الخارطة الاساسية ٠

ينظم تصميم « كروكي » التحديد العام وكذلك الرسم المساحي وفقاً لاحكام انظمة دائرة المساحة ٠

المادة العاشرة (المعدلة) — يعين تاريخ تحرير وتحديد العقارات والاموال غير المنقولة في كل منطقة عقارية بقرار من قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري وفقاً لاقتراحات رئيس الاشغال الفنية في دائرة المساحة ٠

ان قرار قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري الذي يعين فيه تاريخ افتتاح اشغال التحرير والتحديد الموقت في كل منطقة عقارية يبلغ الى رئيس الاشغال الفنية والى المهندس الكاتب ليبلغاه بهمتهما الى المختارين في المنطقة العقارية وفي المناطق المتاخمة ويبلغ ايضاً هذا القرار الى المحاكم البدائية والاستئنافية التابعة لها هذه المناطق ٠

يدعى الملاكون والمجاورون وعلى العموم كل من يدعي بحق اولا فاولا حسب تقدم الاعمال بواسطة المختارين لحضور التحديد الوجاهي ليدلوا على حدود املاكهم ويثبتوا عند الاقتضاء مدعياتهم ٠ وينبهون عدا ذلك على انه اذا لم يلبوا هذه الدعوة يستغنى عنهم وتجري عملية التحديد كما لو انهم كانوا حاضرين ٠

تترتب على دائرة الاوقاف فيما يتعلق بالاوقاف المضبوطة وعلى دائرة املاك الدولة فيما يتعلق باملاك الدولة وعلى المأمور المكلف المحافظة على الاملاك العامة البرية والبحرية نفس الواجبات المترتبة على الملاكين ٠

المادة الحادية عشرة (المعدلة) — في اليوم المعين يباشر المهندس باجراء التحديد الموقت

للعقارات بحضور المختارين واصحاب الاملاك ذوي الشأن والمجاورين والمدعين بحق ما ويعاين وضع اليد ووجود حقوق عينية عقارية وفقاً لتصريحات ذوي الشأن والمجاورين والمختارين .

يجب ان يوضح في التصريحات عن مصدر الحقوق المدعى بها واذا كان التملك بغير سند فيوضح سبب وتاريخ تملك واضع اليد الحالي او من اتصل اليه منه وكذلك يوضح عن حدوث وضع اليد بصورة هادئة مستمرة علنية منذ هذا التاريخ .

يفهم في هذا القرار بلفظة اموال غير منقولة جميع الحقوق العينية غير المنقولة التي يجب قيدها في السجل العقاري وفقاً للقرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٥ اذار ١٩٢٦ . والعقارات هي قطع معينة من سطح الارض ذات نوع شرعي واحد موجودة ضمن خط مقفول مع ما فيها من البنايات او الاغراس التي هي اجزاء متممة لها وجار عليها حق ملك او تصرف من قبل مالك واحد او عدة ملاكين مشتركين فيها اشتراكاً مشاعاً . فالعقار تتألف منه الوحدة العقارية المساحية فيما عدا المستثنيات المنصوص عنها في المادة ٢٣ من النص الجديد للقرار رقم ١٨٩ الصادر في ١٥ آذار ١٩٢٦ وتقوم عليه بقية الحقوق العينية غير المنقولة التي يجب قيدها في السجل العقاري .

يذكر المهندس المكلف اجراء التحديد الموقت ابان التحديد في المحضر المنصوص عنه في احكام المادة ١٥ التالية تصريحات ذوي الشأن والمجاورين والمختارين وهو يتلقى ويقيد ايضاً في المحضر وفقاً لاحكام المادة ٢١ الاعتراضات او الطلبات التي يقدمها المعترضون او مدعو الحقوق في اثناء التحديد الوجاهي . ويستلم في الوقت نفسه مقابل وصل السندات والوثائق الاثباتية المبرزة .

يكون ذوو الشأن مسؤولين عن تصريحاتهم ويجب ان يذكر في هذه التصريحات حالة وضع اليد الحقيقي بقطع النظر عن الاتفاقات التي حصلت فيما بين ذوي الشأن

لاجل ضم الاراضي remembrement او قسمتها

ان الاتفاقات من هذا النوع يستلمها ويثبتها عند الاقتضاء القاضي العقاري بعد الانتهاء من التحديد الموقت للعقارات والاموال غير المنقولة وفقاً للمادة ١٩ والمواد التي تليها من هذا القرار .

المادة الثانية عشرة [المعدلة] — اذا لم يكن صاحب الملك حاضراً في محل التحديد فيجري التحديد بناء على اقوال المختارين والمجاورين الحاضرين ويذكر ذلك في محضر تحديد العقارات .

وفي جميع الاحوال اذا وقع خلاف على حق الملكية فالشخص الذي يشغل العقار يقيد في المحضر كأنه صاحب العقار المفترض . اما المدعي بحق فيقيد كمعترض .

وفي هذه الحال المذكورة اعلاه اذا لم يمكن تعيين وضع اليد فيقيد مدعو الحقوق على السواء كمعترضين وعلى القاضي الفرد العقاري ان يعين في ابتداء الدعوى صفة كل واحد من ذوي العلاقة .

لا يمكن للمهندس ان يشرع في التحديد الموقت الا بحضور المختار واذا كان هذا الاخير غائباً فبحضور عضو مندوب من مجلس اختيارية المكان .

ان للقاضي الفرد العقاري وللمهندس الكاتب وكذلك لسلطات المراقبة الصلاحية اللازمة لمعاينة المخالفات المقترفة في اثناء عمليات التحديد الموقت . وتكون لهذه المحاضر المنظمة من قبل هؤلاء المأمورين القوة الاثباتية الى ان تقوم الحجة على خلاف ذلك .

المادة الثالثة عشرة [المعدلة] — في الاحوال المنصوص عنها في المادة ١٢ في الفقرتين الاولى والثانية يضع المهندس تخوماً على حدود وضع اليد الحقيقي للمالك المفترض . ويضع تخوماً ضمن هذه الحدود على الاقسام التي يطالب بها الاشخاص الآخرون دون ان يجعل منها عقارات قائمة بذاتها ويحدد كعقارات قائمة بذاتها الاقسام التي لا يمكن فيها تعيين وضع اليد .

على انه يجب في الاحوال المذكورة اذا كان صغر الاقسام المختلف عليها لا يسمح بوضع تخوم لها ان يذكر المهندس فقط الخلاف الواقع في محضر التحديد وفي الكروكي .

يبت في الحال قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري المكلف مراقبة قانونية عمليات التحديد ووضع التخوم الموقت التي يجريها المهندس في كل خلاف يقع بين المهندس والملاكين بشأن العمليات المذكورة ما عدا الخلافات المتعلقة بالحدود او بحق مدعى به فان هذه الخلافات يفصل فيها بعد انتهاء العمليات التمهيدية .

ان المخالفات المعاينة يعاقب عليها في الحال وفقاً للقانون .

المادة ١٤ [المعدلة]—ان الحدود الموقتة المعينة وفقاً لاحكام المواد ١١ و ١٢ و ١٣ المذكورة اعلاه تبين بصورة حسية على الارض وعند الاقتضاء بواسطة تخوم طبق الانموذج القانوني موضوعة في رأس كل تغيير في اتجاه الحدود .

الفصل الثالث

في استلام التصريحات والاعتراضات

المادة ١٥ [المعدلة]—ان الايضاحات الناتجة عن عمليات التحديد الموقت يدونها المهندس في محضر التحرير والتحديد المنظم لكل عقار اولا فاولا وفقاً لتقدم التحديد الموقت وكذلك في جدول تحرير العقارات .

يوضع عدا ذلك فهرس هجائي باسماء المالكين في المناطق العقارية حيث يحوج الى ذلك تعدد المالكين .

يجب ان يكون كل من المحضر وجدول التحرير والفهرس الهجائي للمالكين مطابقاً للانموذج المعين من قبل الادارة .

المادة ١٦ [المعدلة]—يشتمل محضر التحرير والتحديد لكل عقار على ما يأتي :

١—وصف العقار (موقعه وقوامه ونوعه الشرعي وحدوده المصرح بها)

٢—اسم وشهرة وعمر ومهنة وجنسية المالكين او الشركاء في الملك المصرح بهم وعند الاقتضاء تعيين الحصص المشاعة وفقاً لاحكام المادة ٣٦ في الفقرة الاخيرة .

٣— ذكر الحقوق العينية وفقاً لاحكام المادة ١٠ من القرار رقم ٣٣٣٩ الصادر في ١٣ ت ٢ سنة ١٩٣٠ وحقوق الارتفاق والانتفاع المترتبة على العقار او له واذا كان العقار جاريا عليه وقف فيجب ذكر نوع الوقف (وقف ذري او خيري) واسم الوقف والمؤسسة والمتولي والمستحقين المعينين في صك الوقف .

واسباب الملك (قيده في الدفترخانة والحصول عليه بثمن او بغير ثمن — الارث — اشغاله مدة طويلة وفي هذه الحال يجب ان تذكر المدة .)

٤—ذكر الاعتراضات على الحدود وعلى وجود ومدى حق الملكية او الحقوق العينية الاخرى .

٥—تعداد الوثائق والسندات التي يبرزها ذوو الشأن .

٦—تعيين محل الاقامة المختار للمالكين والشركاء في الملك والمعترضين ومدعي الحقوق في المنطقة العقارية او في مركز القضاء او المحافظة .

يختم محضر التحديد الموقت بتوقيع المهندس والمالكين او الشركاء بالملك المفترضين والمجاورين والمعترضين او ممثليهم الذين حضروا التحديد الموقت ومختار المنطقة العقارية او من ينوب عنه .

المادة ١٧ [المعدلة]—يفتح جدول تحرير العقارات المهندس المكلف اثناء التحرير والتحديد الموقت القيام بوظيفة كاتب وهذا المأمور يذكر فيه نتيجة التحديد الوجاهي . ثم يكلف كاتب القلم (greffier) تحت مسؤولية قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري ان يذكر فيه التحويرات التي تقع في المحضر وان يدون فيه قرارات القاضي .

يسلم هذا الجدول بعد تصفية الاعتراضات او الطلبات وبعد الانتهاء من العمليات في كل منطقة عقارية الى دائرة المساحة ليستعمل لوضع خرائط المساحة ·

المادة ١٨ (المعدلة) — ان محاضر تحديد العقارات وتصميمات التحديد العامة وجداول تحرير العقارات والفهارس الهجائية باسماء الملاكين يسلمها المهندس لقاضي الصلح او للقاضي الفرد العقاري عند انتهاء التحديد الموقت في كل منطقة عقارية ·

يستوجب هذا التسليم تنظيم محضر ضبط على نسختين يوقعه رئيس الاشغال وقاضي الصلح او القاضي العقاري ·

يذكر في هذا المحضر قائمة تفصيلية بالوثائق المسلمة ·

المادة ١٩ (المعدلة) — ينظم المهندس الكاتب في كل منطقة عقارية حالا بعد انتهاء عمليات التحديد الموقت محضر ضبط بختام العمليات يوقعه القاضي الفرد العقاري ورئيس الاشغال والمختار ويلصق هذا المحضر في غرفة كاتب القاضي ويبلغ الى المكتب المعاون والى المكتب العقاري في المنطقة وتذكر هذه العمليات في محضر ضبط الاختتام في اسفل المسودة ويوقع تحتها الكاتب ·

يعطى علم بختام العمليات الموقتة للاهالي بهمة المختارين ويستلم الكاتب عدا ذلك وفقاً للاحكام المذكورة ادناه تصريحات واعتراضات الملاكين ويذكرها في محضر تحديد العقار وينبه لهذه الغاية بواسطة المختارين الملاكين المجاورين والمعترضين وعلى العموم كل المدعين بحق ما الذين لم يحضروا اثناء التحديد الوجاهي بانه عليهم الحضور الى مكتب الكاتب ليقدموا اعتراضاتهم او طلباتهم ويبرزوا لدعمها سنداتهم او وثائقهم الاثباتية ·

المادة ٢٠ (المعدلة) — في اثناء مدة ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ الصاق محضر ضبط الختام لعمليات التحديد الموقت في المنطقة العقارية يمكن لكل شخص لم يتدخل في الامر سابقاً ان يتدخل :

١- بطريقة الاعتراض فيما لو وقع خلاف على وجود حق الملكية او على مدى هذا الحق او على الحدود .

٢ و بطريقة طلب القيد عند وجود ادعاءات تتعلق باستعمال حق عيني يمكن تدوينه في السجل العقاري

يحق على الاخص للاوصياء وللوكلاء القانونيين وللاقارب او الاصدقاء ولوكيل املاك الصغار والغائبين والضائعين ان يتدخلوا بطريقة الاعتراض او طلب القيد باسم القاصرين والصغار والغائبين والضائعين . على انه يجب على الاقارب والاصدقاء ان يثبتوا وكالتهم ليقبل مثولهم امام السلطة القضائية ذات الصلاحية باسم المعترض او مدعي الحق .

المادة ٢١ (المعدلة) - ان الاعتراضات او الادعاءات المقدمة بطريقة التصريح الشفاهي او الكتابي يستلمها الكاتب ويذكرها في المحضر بطريقة مختصرة . ان التصريحات الشفاهية او الكتابية المذكورة اعلاه يجب ان تشتمل على ذكر الحقوق او السندات او الاوراق التي يستند اليها الطالب وكذلك على تعيين محل الاقامة المختار في المنطقة العقارية او في مركز القضاء .

ان التصريحات الخطية يجب ان تكون حاوية على توقيع صاحب الشأن وان تكون مرفقة بجميع الوثائق الاثباتية . وجميع ما يذكر في المحضر على اثر التصريحات الشفاهية يجب ان يوقعه صاحب التصريح واذا كان هذا الاخير لا يعرف التوقيع فيضع عليه بصمة السلامة الاولى من ابهام اليد اليمنى .

لا يقبل اي اعتراض كان او اي طلب قيد كان بعد انتهاء مدة الثلاثين يوماً المعينة في المادة العشرين وعدا ذلك يرقن حكماً الاعتراض او طلب القيد اذا لم يبرز المتدخل في الامر في اثناء المدة نفسها السندات او الوثائق او الرسائل التي ذكرها لدعم ادعاآته . وله ان يراجع المحاكم العادية وفقاً للمادة ٣١ .

الفصل الرابع

في تثبيت عمليات التحديد الموقت وفي تصفية الاعتراضات

المادة ٢٢ (المعدلة) — عند انتهاء مدة الثلاثين يوماً المعطاة للمعترضين ولمدعي الحقوق يصدر قاضي الصلح او القاضي العقاري قراراً بختام عمليات التحديد والتحرير نهائياً. يلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات ويعطى ذوو العلاقة علماً به بواسطة المختارين ويبلغ الى محاكم المنطقة وينشر في الجريدة الرسمية.

ثم ان قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري يباشر في كل منطقة عقارية بفحص محاضر التحديد الموقت فحصاً مسبقاً حسب ترتيب قيدها في جدول تحرير العقارات الموقت. ويتأكد من تتميم المعاملات المنصوص عنها في احكام القرارات النافذة ويصادق على ما ذكر في المحاضر ويأمر بان تقيد في السجل العقاري الحقوق العينية غير المنقولة اذا وجد انه لم يقدم اعتراض او طلب ما او ان الاعتراضات او الطلبات المقدمة يجب ترقينها وفقاً لاحكام المادة ٢١ من هذا القرار.

ان قرار القاضي هو نافذ بدون اي تبليغ او اعلان. وترسل بلا تأخير نسخ المحاضر الاصلية المدون فيها هذا القرار الى رئيس المكتب العقاري في محل العقار.

ثم ان قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري ينظم حسب ترتيب جدول التحرير الموقت قائمة ذات ارقام متسلسلة بالعقارات التي قدم بشأنها اعتراضات او طلبات.

لذوي العلاقة مهلة خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ تلصيق قرار الختام ليأتوا بعلم عن رفع الاعتراضات او طلبات القيد بالتصريح بانهم راضون بها. واذا رفع الفريق ذو العلاقة على هذه الصورة الاعتراضات او طلبات القيد اما باحضار علم عن رفع هذه الاعتراضات اما بالعمل بما تقتضيه تلك الاعتراضات والطلبات فيمكن لقاضي الصلح او

للقاضي الفرد العقاري ان يأمر بقيد الحق العيني غير المنقول في السجل العقاري باسم صاحب ذلك الحق ويصادق على ما يذكر نتيجة لذلك في المحضر .

المادة ٢٣ (المعدلة) — يبت في الاعتراضات او الطلبات في كل منطقة عقارية وفقاً للترتيب الموجود في جدول تحرير العقارات الموقت .

يعين بقرار من قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري المكان واليوم والساعة التي تفصل فيها هذه المسائل قبل خمسة عشر يوماً . يبلغ هذا القرار الى ذوي الشأن في محل الاقامة المختار وان لم يكن محل اقامة مختار فبواسطة الالصاق على باب المكان الذي يجلس فيه القاضي . وفي كل حال يلصق هذا القرار على باب قاعة الجلسات ويعطى المختارون علماً به .

في اثناء الخمسة عشر يوماً التي تسبق المحاكمة يحقق القاضي في الدعوى ويمكنه اما حكما واما بناء على طلب ذوي العلاقة ان ينتقل الى محل العقار لتطبيق السند او لاجراء تحقيق . وفي هذه الحال يعمل القاضي بمؤازرة مهندس وبحضور المختار والمتدخلين في الدعوى ويبلغ انتقاله الى هؤلاء بواسطة المختارين واذا تغيب ذوي العلاقة فيستغني عنهم ويشرع بالعمل كما لو كانوا حاضرين وتثبت هذه العملية في محضر ضبط ينظم وفقاً للاصول .

يمكن للقاضي عدا ذلك ان يطلب من المدعي تقديم مذكرته او لائحته قبل اليوم الثامن من المهلة وتبلغ هذه المذكرة او تلك اللائحة الى المدعى عليه الذي يمكنه ان يطلع عليهما في غرفة الكاتب دون ان يسمح له باخراجهما وله ان يأخذ نسخة عنهما وعليه ان يقدم مذكرته الجوابية قبل انتهاء مدة الخمسة عشر يوماً المنصوص عنها في هذه المادة .

وعند الشروع في المحاكمة تقرأ البيانات المذكورة في المحاضر وعند الاقتضاء نتائج التحقيقات التي اجراها القاضي في محل الخلاف وكذلك المذكرات او اللوائح التي قدمها

ذوو العلاقة . ويحق لهؤلاء عدا ذلك ان يطلبوا قراءة اية وثيقة اثباتية موجودة في اضبارة الدعوى . ثم يسمع ذوو العلاقة او و كلاؤهم وكذلك الشهود المدعوون من قبل القاضي وبعد ذلك يصدر الحكم في القضية اما فوراً او بعد المذاكرة .

فيما عدا الادارات العمومية لا يمكن ان يمنح القاضي اية مهلة كانت لذوي العلاقة وكذلك لا يقبل تبريراً لتأجيل الدعوى عذر كان الا ما كان ناجماً عن قوة قاهرة ثبتت قانونياً .

اذا طلب رد القاضي العقاري فالقاضي العقاري الملازم يبت في هذا الطلب واذا طلب رد هذا القاضي الاخير ايضاً فيعين مدير الدوائر العقارية العام قاضياً فرداً عقاريا او قاضياً ملازماً ليبت في طلب الرد او طلبات الرد .

ان عريضة طلب رد القاضي المعين من قبل مدير الدوائر العقارية العام تعتبر لاغية باطلة فالقاضي لا يعتد بها ويقرر في جميع الاحوال عدم قبول الطلب المذكور

المادة ٢٤ (المعدلة) — اذا لم يكن المدعي حاضراً في الجلسة فيعتبر الاعتراض لاغياً باطلاً ويرقن حكماً من محضر التحديد والتحرير . وفي هذا الحال يبقى للمدعي المتغيب حق الاستفادة من احكام المادة ٣١ التالية . واذا لم يحضر المدعى عليه فيحكم في الدعوى غيابياً .

ان الاحكام الغيابية هي غير قابلة الاعتراض . على انه يمكن لذوي العلاقة استئنافها في مدة الخمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ تبليغ الحكم .

المادة ٢٥ (المعدلة) — ان قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري يحكم حكماً قطعياً وغير قابل المراجعة :

١ — في كل دعوى داخلة ضمن صلاحية قاضي الصلح حتى ولو كان القرار قابلاً الاستئناف وفقاً للشرائع المرعية الاجراء .

٢ — في الدعاوي التي تتعلق في الحقوق الجارية على الحدود او العائدة للجوار (مثل الجدران المشتركة وحقوق الانتفاع والارتفاق المتعلقة بالنوافذ وسيلان الماء والمرور الخ) وهو يحكم بداية الا في حالة تطبيق احكام المادة ١٧٢ من قانون اصول المحاكمات الحقوقية في جميع الدعاوي الاخرى المتعلقة بخلاف ما على وجود او مدى حق ملكية او حق عيني غير منقول وكذلك على موقع حدود العقار .

عندما تكون الدعاوي من صلاحية المحكمة الشرعية فيمكن للقاضي اذا رأى ذلك مفيداً ان يأخذ رأي قاضي الشرع قبل البت في اساس الحق او اعتراض الفرع .

ان للقاضي العقاري الصفة اللازمة لفرض الجزاآت النقدية وللبت مع الاحتفاظ بحق الاستئناف في طلبات العطل والضرر عند ما يظهر ان الاعتراض هو اعتداء محض صادر عن سوء نية . في هذه الحال يمكن الحكم على المعترض بجزاء نقدي قدره خمس وعشرون ليرة لبنانية سورية عدا العطل والضرر المسبب للفريق المتضرر وكذلك نفقات الاعتراض (من مصاريف كشف وانتقال الخ ...) فهي على نفقة المعترض . وفي جميع الاحوال تكون مصاريف التحقيق الاضافية على نفقة الفريق الذي طلب التحقيق الا اذا جرى التحقيق حكماً من قبل القاضي .

يبت القاضي العقاري في مسألة النفقات المصروفة ويعين في متن القرار مبلغ المصاريف والنفقات والفريق المترتبة عليه . ويجري تحصيل هذه النفقات وفقاً للاحكام القانونية المعمول بها في تحصيل النفقات القضائية . على انه يجب ان لا يتسبب عن عدم الدفع تأخير في تنفيذ القرار .

المادة ٢٦ (المعدلة) — ان استئناف الاحكام الصادرة في اثناء المعاملات القضائية يجب ان يقدم في نفس الوقت الذي يقدم فيه الاستئناف على اساس الدعوى .

ان استئناف القرارات الصادرة من القاضي الفرد العقاري يجب ان يقدم تحت طائلة

عدم قبوله الى محكمة استئناف المنطقة في مهلة ١٥ يوماً ابتداء من التبليغ الذي يجري وفقاً للشروط المعينة في المادة ٣٢ التالية ويذكر ذلك في محضر الضبط وعليه يجب على كاتب محكمة الاستئناف ان يبلغ في الاربعة والعشرين ساعة التي تلي تاريخ ايداع العريضة الاستئنافيه هذا الاستئناف الى القاضي العقاري الذي اصدر قراره في الدعوى · كل ذلك تحت طائلة جزاء نقدي قدره خمس ليرات لبنانية سورية ما عدا العطل والضرر الذي قد يترتب على الكاتب المذكور دفعه للفريق المتضرر ·

يفصل في الاستئناف وفقاً للاصول العادية · على انه يجب على محكمة الاستئناف ان تعين مستشاراً مقرراً يكلف القيام بالتحقيقات وعند الاقتضاء الانتقال الى محل الخلاف للتحقيق · وعند الانتقال الى محل الخلاف يعاون المستشار المقرر كاتب قلم محكمة الاستئناف ومهندس يعينه بناء على طلب رئيس هذه المحكمة مدير الدوائر العقارية في الدولة بناء على اقتراح ملتزم اعمال المساحة · يجري التحقيق وفقاً للاحكام المنصوص عنها في المادة ٢٣ ويكون قرار محكمة الاستئناف مبرماً · على انه يمكن الاعتراض ضمن الاصول العادية على الحكم الصادر غيابياً ·

ان الاستئناف لا يوقف قيد العقار في السجل العقاري فان هذا القيد يجري وفقاً للقرار البدائي ويذكر الاستئناف في السجل العقاري في القسم من الصحيفة المخصص لذلك ·

وفي جميع الاحوال وبدون ان ينتظر قيد العقار في سجل الملكية يصبح العقار خاضعاً لاحكام القرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار ١٩٢٦ حالا بعد تبليغ القرار البدائي تبليغاً جارياً وفقاً لاحكام المادة ٣٢ ادناه ·

المادة ٢٧ (المعدلة) — يحكم ايضاً القاضي الفرد العقاري في كل دعوى منوه عنها في المادة ٢٥ من هذا القرار مقامة لدى محكمة البداية او المحكمة الشرعية او قاضي الصلح

عندما لا يكون قد صدر حكم في اساس الدعوى قبل تاريخ تبليغ قرار افتتاح عمليات التحرير والتحديد في المنطقة ٠

ولهذه الغاية يجب حالا بعد تبليغ قرار قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري المتعلق بافتتاح الاشغال على محكمة البداية او المحكمة الشرعية او قاضي الصلح المرفوعة امامه الدعوى ان يحول جميع اوراق الدعوى الى قاضي الصلح او الى القاضي الفرد العقاري ذي الصلاحية ٠ وهذا يتابع وفقاً لاحكام هذا القرار المعاملات التي جرت سابقاً ٠

المادة ٢٨ (المعدلة) — ان الاحكام الصادرة من محكمة البداية او من قاضي الصلح في الدعاوي المنوه عنها في المادة ٢٥ والتي لم تصبح نهائية عند تاريخ تبليغ قرار افتتاح عمليات التحرير والتحديد في المنطقة العقارية لا يمكن ابتداء من هذا التاريخ الاعتراض عليها بل يمكن استئنافها في مدة ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ تبليغها لشخص المحكوم عليه او لمحل اقامته ٠

يبلغ هذه الاحكام بناء على طلب ذوي العلاقة بدون مصاريف قلم كتاب المحكمة الى القاضي الفرد العقاري ذي الصلاحية وهذا القاضي يحور البيانات الواردة في المحضر وفقاً لتلك الاحكام وكذلك تبلغ حكما الاستئنافات على هذه الاحكام نفسها الى القاضي الفرد العقاري وتذكر في المحضر ٠

المادة ٢٩ (المعدلة) — تفصل حسب الاصول العادية طلبات استئناف الدعاوي المنوه عنها في المادة ٢٥ المرفوعة وفقاً لاحكام المادة السابقة وطلبات الاستئناف التي كانت قد رفعت قبل تاريخ افتتاح عمليات التحديد ٠

المادة ٣٠ (المعدلة) — اذا وقع اعتراض واذا كان احد ذوي العلاقة المتداعين تابعاً لمحكمة الدعاوي الاجنبية فتسحب الدعوى حكما من يد قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري ويحول هذا القاضي اوراقها الى قاضي الصلح للدعاوي الاجنبية وهذا القاضي

يحكم فيها كانه قاض فرد عقاري وفقاً للاصول المعينة في احكام هذا القرار .

وفي هذه الحالة يجب على قاضي صلح الدعاوي الاجنبية ان يتمم الواجبات المترتبة على القاضي العقاري بموجب احكام هذا القرار .

المادة ٣١ (المعدلة) — بعد ختام عمليات التحرير والتحديد يبقى للمعترضين وللمدعين بحق ما الذين لم يصدر بشأن اعتراضهم او ادعائهم حكم مبرم او في حالة الاستئناف حكم مبرم صادر من محكمة الاستئناف حق اقامة اية دعوى كانت امام المحاكم العادية .

يجب ان يستعمل هذا الحق تحت طائلة عدم قبوله فيما بعد في خلال السنتين اللتين تليان التاريخ الذي يصبح فيه قرار التصديق وقرارات القاضي الفرد العقاري وقرار محكمة الاستئناف اذا وقع استئناف الصادرة وفقاً لاحكام هذا القرار نافذة .

المادة ٣٢ (المعدلة) — يجب ان يكون حكم قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري مثبتاً لمشروحات المحضر ويجب عند الاقتضاء ان يشتمل على اسباب التحويرات او الاضافات التي احدثت فيه وكذلك على تصديق التصميم (كروكي) التصحيحية للحدود التي ينظمها بناء على امر القاضي المهندس الكاتب (السكرتير)

ان قرارات قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري تحرر (مباشرة) على المحضر ويوقعها القاضي ثم تنقل الى جدول تحرير العقارات . يجب ان يكون هذا الجدول دائماً منطبقاً على محاضر التحديد لا سيما فيما يختص بالشروحات المتعلقة بنقل الملكية والعمليات العقارية التي استلمها ونظر فيها القاضي قبل صدور القرار . يجب على كاتب القاضي ان ينقل هذه الشروحات تحت طائلة جزاء نقدي قدره خمس ليرات عن كل سهو ما عدا العطل والضرر الذي قد يتوجب عليه للفريق المتضرر .

يجري تبليغ القرارات تبليغاً صحيحاً بالصاقها مدة خمسة عشر يوماً على باب المحل الذي يجلس فيه القاضي للقضاء . على انه اذا كان الامر يتعلق بقرار غيابي فيجري التبليغ

حكما بمعرفة القاضي الى محل اقامة المتقاضين المختار . واذا لم يختر هؤلاء المتقاضون محل اقامة فيكون التبليغ صحيحاً بطريقة الالصاق المذكورة اعلاه .

في كل حال يجري التبليغ للادارات العمومية في مراكز هذه الادارات والى اكبر موظف فيها .

جميع معاملات التبلغ او التبليغ للمتقاضين ذوي الشأن المنصوص عنها في هذا القرار تجري على الطريقة الادارية . ولا ينجم اي بطلان بسبب عدم مراعاة الاصول المعينة باحكام قانون اصول المحاكمات الحقوقية .

تثبت اجراء هذه المعاملات بذكرها مباشرة على المحضر . ان التبليغات المنصوص عنها اعلاه هي معفاة من الرسوم القضائية ومن رسم الطوابع .

المادة ٣٣ (المعدلة) — يجري تصحيح الحدود وتنظم الخرائط النهائية وفقاًلقرارات قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري ويجري عند الاقتضاء ضمن الشروط نفسها قياس مساحة العقارات في الجهات غير الممسوحة .

المادة ٣٤ (المعدلة) — ان المحاضر المرفقة بالوثائق التي قدمها المتقاضون ما عدا اضبارات المعاملات القضائية يحولها حكماً حالا بعد انتهاء مدة الاستئناف كاتب قاضي الصلح او كاتب القاضي الفرد العقاري او عند الاقتضاء كاتب محكمة الصلح للدعاوي الاجنبية على مسؤوليتهم الى رئيس المكتب العقاري المكلف مسك السجل العقاري .

اذا استؤنفت الدعوى فترسل فقط الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ضمن الشروط نفسها نسخة مصدق عليها انها طبق الاصل عن المحاضر لتكون اساساً للقيد في السجل العقاري .

اما اضبارات المعاملات القضائية المتعلقة بالدعاوي التي حكم فيها قاضي الصلح او قاضي الفرد العقاري فتودع في مديرية الدوائر العقارية في الدولة واضبارات المعاملات القضائية

المتعلقة بالدعاوي المحكوم فيها لدى محاكم الشؤون الاجنبية او محاكم الاستئناف فتحفظ في قلم المحكمة التي اصدرت الحكم بداية واستئنافاً .

وخرائط المساحة النهائية المصدق عليها يودعها ملتزم اعمال المساحة في المكتب العقاري المحلي وفقاً لهذا القرار .

الفصل الخامس — احكام خصوصية

المادة ٣٥ (المعدلة) — في جميع المناطق العقارية وفور تحديد الاموال غير المنقولة تحديداً موقتاً وحتى تاريخ الامر او القرار بالتصديق على محضر العقار يقوم قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري مقام الدفترخانة ومكاتب التسجيل لجبل لبنان ليعاين ويستلم وفقاً لاحكام القانون التصريحات او الاتفاقات الجارية على بيع او فراغ او مبادلة او قسمة بالرضا او تأمين وعلى العموم على انشاء او تحوير او سقوط جميع الحقوق العينية او حقوق الارتفاق او الانتفاع ويقوم كذلك بناء على طلب الورثة وبعد الاطلاع على الوثائق المثبتة التي يقدمها هوءلا الورثة بتعيين الحصص التي تعود لكل واحد منهم . يجب ان لا تجري المعاملات امام قاضي الصلح او القاضي الفرد العقاري الا بشأن حقوق مثبتة بموجب سند طابو او قيد في سجلات الدفترخانة او صك اثبتته قانونياً مكاتب التسجيل في لبنان .

تدون هذه العمليات في المحضر ويصدق عليها بتوقيع القاضي والحاضرين . واذا كان هؤلاء يجهلون التوقيع فيذكر ذلك في المحضر . واذا كانت عمليات نقل الملكية هذه تستوجب عملا طوبوغرافياً مسبقاً فيقوم بذلك المهندس بناء على امر القاضي ويحور وفقاً لذلك تصميم التحديد العام .

المادة ٣٦ (المعدلة) — ليس لقاضي الصلح او للقاضي الفرد العقاري في اية حالة كانت صلاحية للفصل في حق الوراثة فلا يمكنه ان يأمر بقسمة تركة ما الا اذا ابرز

الفريق المدعي تأييداً لاعتراضه او لادعائه حجج الوراثة او شهادات الارث المنصوص عنها في القانون ٠

وفي جميع الاحوال التي يدعي فيها المالك المفترض لعقار قد جرت قسمته انه حائز على حقه بطريق الارث فلا يؤخذ بعين الاعتبار اعتراض وريث آخر يثبت حق وراثته الا اذا اثبت انه قد اهمل في القسمة واذا لم يتمكن من ذلك فيرقن الاعتراض ويحتفظ في هذه الحالة بحق مراجعة المحاكم العادية ضمن الشروط المعينة في المادة ٣١٠

واذا كان الامر يتعلق بعقار او بمال غير منقول بملك الورثة مشاعاً ولم يبرز هؤلاء تأييداً لادعاآتهم مستندات الارث التي ينص عليها القانون فيقيد العقار او المال غير المنقول باسم ورثة المتوفي جميعاً وكذلك اذا كان الورثة او بعض الورثة مجهولين٠

على انه اذا قدم وفقاً لهذا القرار اعتراض او ادعاء يتعلق بحقوق المورث واذا كان الورثة غائبين او مجهولين او لم يتمكنوا من اقامة الحجة على صحة انتسابهم الشرعي الى المورث فيمكن القاضي العقاري ان يقبل الوريث او الورثة المعينين في علم وخبر المختارين بشرط ان يرضوا بذلك واذا كان الورثة مجهولين فيمكنه ان يعين لهذه الغاية وكيلا خاصاً يكلف تمثيلهم٠وفي جميع الاحوال يعبر عن الحصص الارثية وكذلك عن حصص المالكين في ملك مشاع بسهم او اكثر من اصل ٢٤٠٠ سهم٠

المادة ٣٧ (المعدلة)— عندما يكون العقار او المال غير المنقول مربوطاً بسند طابو او بقيد في سجلات الدفتر خانة او بقيد في سجلات جبل لبنان التديم فصاحب الحق او الاشخاص الذين اتصل اليهم الحق منه يجري القيد باسمهم كانهم اصحاب ذلك الحق المثبت بموجب السند او بموجب القيد ٠ واذا ادعى شخص ثبت وضع يده على عقار او مال غير منقول بحق الملكية او بحق التصرف فيقيد الحق المدعى به باسم واضع اليد في الاحوال التالية :

١— اذا ابرز صكوكا او وثائق تخوله حق القيد باسمه (كالاحكام والوقفيات الخ٠٠)

٢— عند عدم ابراز شيء من ذلك اذا شهد له بحقه صاحب الحق الثابت بسند او بقيد او الاشخاص الذين اتصل اليهم منه هذا الحق في حالة وفاة صاحب الحق٠

٣— اذا كان واضعاً يده على العقار او على المال غير المنقول بصورة هادئة علنية وبدون انقطاع مدة خمس سنوات هو بنفسه او بواسطة مورثه او بواسطة شخص آخر لحسابه بحق او مدة عشر سنوات او خمس عشرة سنة حسب ما يكون نوع العقار او المال غير المنقول الشرعي اذا لم يكن واضعاً يده بحق٠

ويفهم بالحق في هذا القرار السند او الحادث الذي يثبت الحصول على العقار بواسطة احدي الوسائل التالية : اشغال الاراضي الموات او انتقال الملك بالوراثة بوصية او بغير وصية والهبة بين الاحياء بدون عوض او بعوض او البيع او الفراغ٠

اذا ثبت انقراض الورثة او خلاء الملك واذا كان واضع اليد الحالي غير متمم للشروط المذكورة في الفقرة الثالثة من هذه المادة فيكون القيد خاضعاً لاحكام المادة التالية٠

المادة ٣٨ (المعدلة)— عند ما يكون عقار او مال غير منقول مهما كان نوعه غير مقيد اصلا في الدفتر خانة او في سجلات التسجيل في جبل لبنان القديم وكان مملوكاً بدون سند فيقيد حق الملكية او حق التصرف حسب الاقتضاء باسم واضع اليد الحالي اذا كان امتلكه بصورة هادئة علنية وبدون انقطاع هو بنفسه او بواسطة مورثه او بواسطة شخص آخر لحسابه بحق او بغير حق مدة عشر سنوات او خمس عشرة سنة حسب ما يكون نوع العقار او المال غير المنقول الشرعي اميرياً او ملكاً واذا كان واضع اليد الحالي غير متمم لهذه الشروط فيقيد حق الملكية او حق التصرف حسب الاقتضاء باسمه اذا رضي ان يدفع قيمة بدل المثل مخمناً وفقاً لاحكام المادة ١٢ ادناه واذا رفض فيقيد العقار باسم املاك الدولة٠

المادة ٣٩ (الاصلية) — المساحة التي تظهر عند المسح ضمن الحدود المندرجة في سند التمليك تعتبر عائدة لصاحب السند على انه اذا كان العقار متصلاً اليه على اساس الذراع او الدونم او اي واحد قياسي آخر كان من مقياسات المساحة مع بيان سعر هذا الواحد القياسي فالزيادة التي تظهر تعتبر خاضعة لدفع بدل المثل فيما عدا الاحوال المبينة في المادة ٣٨ اعلاه .

المادة ٤٠ (الاصلية) = اذا كان العقار مجاوراً لارض اميرية ولم تكن الحدود المندرجة في السند مثبتة على الارض بواسطة تخوم وعلامات واشارات ثابتة او اذا لم تكن الحدود معينة في عمليات التحديد الوجاهي الجاري بحضور ممثل الدولة فالمساحة التي تظهر زيادة عن المقدار المندرج في السند يترك منها عشرون في المائة لتسجل باسم صاحب السند وما زاد على ذلك فيكون خاضعاً لدفع بدل المثل فيما عدا الاحوال المنصوص عليها في المادة ٢٨ اعلاه

المادة ٤١ (المعدلة) — في جميع الاحوال المذكورة اعلاه وفي المواد ٣٧ (الفقره الثالثة) و٣٨و٣٩ و٤٠ تحسب مدات مرور الزمن وفقاً للقواعد المعينة في احكام المادتين ٢٥٧ و ٢٦٠ من القرار رقم ٣٣٣٩ الصادر في ١٣ ت٢ سنة ١٩٣٠

ان القواعد المعينة في المواد ٢٥٥و٢٥٦ و٢٥٨ و٢٥٩ و٢٦١ حتى غاية ٢٦٦ من القرار نفسه تطبق ماخلا الاستثناء المنصوص عليه في هذا القرار .

وفي الاحوال نفسها عند ما يكون القاضي قد استلم شهادة المختارين واعضاء مجلس الاختيارية واصحاب الملك المجاورين والمتداخلين في الدعوى الموقعين على محضر تحديد العقار تكون هذه الشهادة مالم يكن هناك برهان خطي يخالف ذلك كافية وحدها لان تثبت ان الامتلاك جامعاً للشروط المعينة في المواد ٣٧ (الفقرة ٣) و ٣٨ و٣٩ و ٤٠

المادة ٤٢ (الاصلية) — يجري تخمين قيمة العقارات الخاضعة لدفع بدل المثل في كل

قرية من قبل اللجنة بعد أخذ رأي هيئة الاختيارية وفقاً للاحكام القانونية • ويصير اسقاط لعشر من هذه القيمة عن كل سنة خلت اعتباراً من تاريخ تصرف واضع اليد على العقار اذا تبين انه اوجد فيه تحسينات في ظرف تلك المدة وتصرف فيه تصرف المالك بملكه بلا منازع ولا معارض وفضلا عن ذلك يصير اسقاط الثلث من القيمة المطلوبة ايضاً اذا كان واضع اليد يشتغل في العقار بنفسه ويحسنه بذاته او بواسطة اقاربه او ممثليه الشرعيين •

المادة ٤٣ (المعدلة) — يستوفى عن عمليات التحرير والتحديد والقياس رسم وحيد يعادل عشرة بالمائة من الدخل المتخذ اساساً للضريبة العقارية في العقارات المبنية او غير المبنية •

المادة ٤٤ (الاصلية) — يجمع خرج ورسوم الفراغ والانتقال ووضع التخوم والتحرير والتحديد والمسح المعينة في احكام القانون ويضاف عليها عند الاقتضاء قيمة البدل المثل • يدفع مجموع المبلغ في عشرة اقساط سنوية كل سنة قسط منها مع الضريبة العقارية • تتمتع الحكومة لقاء هذا الدين بحق معفى من التسجيل •

المادة ٤٥ (الفقرة الاصلية) — يعبر عن المساحة في جميع الوثائق الرسمية (محاضر الضبط والسجلات والسندات ورسوم المسح والاحكام الخ) بالهكتار والآر والسانتي آر على انه يمكن ان تشتمل ايضاً هذه المستندات بناء على طلب ذوي العلاقة على تعيين المساحة بالقياسات القديمة وفقاً لجدول التحويل الرسمي

(الفقرة الاضافية) — قد عينت معادلة القياسات القديمة مع قياسات الارض المترية كما يلي :

الذراع المربع او الارشين يساوي

٠،٧٥٨×٠،٧٥٨ = ٠،٥٧٤٥٦٤ من المتر المربع

الافلك المربع يساوي

٤٠ ذراع مربع او ١٦، ١٥ × ١٥،١٦ = ٢٢٩،٨٢٥٦ متر مربع

الدونم يساوي ٤ افلكات

او ١٦٠٠ ذراع مربع او ٣٢ ، ٣٠ × ٣٠،٣٢ = ٩١٩،٣٠ متر مربع

الفصل السادس

احكام موقتة

المادة ٤٦ (المعدلة) — في المناطق التي لا تطبق فيها القرارات رقم ١٨٦ و١٨٨ و ١٨٩ الصادرة في ١٥ آذار ١٩٢٦ وفيما يختص فقط بالاموال غير المنقولة غير الخاضعة لاحكام القرار ٢٧٥ الصادر في ٥ ايار سنة ١٩٢٦ بشأن بيع وادارة املاك الدولة الخصوصية يقوم قاضي الصلح في القضاء مقام المجالس الادارية المحلية ويفصل في المسائل التالية التي هي من صلاحية الدفترخانة .

١ — التحقق من عدم وجود ورثة للارض

٢ — اعطاء الارض بطريقة حق القرار او مقابل دفع بدل المثل

٣ — تصحيح قيود سندات الطابو اذا كانت هذه القيود غير متفقة مع قيود سجلات الدفترخانة بسبب خطأ او سهو مادي قد تحقق وفقاً لاحكام القانون الصادر في ٢٨ شباط سنة ١٣٢٩ بشأن التصرف .

المادة ٤٧ (المعدلة) — في الحالة المنصوص عنها في المادة ٤٦ أعلاه في الفقرة الثانية يطبق قاضي الصلح احكام المواد ٣٧ و ٣٨ و ٣٩ و ٤٠ و ٤٢ من هذا القرار .

المادة ٤٨ (المعدلة) — ان قاضي الصلح في القضاء عندما يفصل في دعاوي تتعلق بالتحقق من عدم وجود ورثة و كذلك في الدعاوي المتعلقة باعطاء الارض بطريقة حق

القرار او مقابل دفع بدل المثل يطبق المعاملات المعينة في المواد ٢٣ و٢٤ و٣٢ و ٤١ من هذا القرار ٠

غير انه يجب عليه في جميع الاحوال ان ينتقل الى محل المال غير المنقول وفقاً لاحكام المادة ٢٣ ليقوم هناك بالتحقيق ويوازره بدلاً من المهندس مأمور الدوائر العقارية المحلي ٠

في الدعاوي المنصوص عنها في الفقرة السابقة يجب دائماً ان تكون ادارة املاك الدولة داخلة فيها كفريق في الدعوى ويجب ان ترسل اليها التبليغات المنصوص عنها في المواد ٢٣ و ٢٤ و ٣٢ من هذا القرار تحت طائلة بطلانها وذلك بمعرفة قاضي الصلح وعلى مسؤوليته ٠

واذا كان الامر متعلقاً بتصحيح قيد كما هو مذكور في المادة ٤٦ (الفقرة الثالثة) فتطبق المعاملات التي كانت متبعة دون سواها ٠

يحق لذوي العلاقة ان يستأنفوا قرارات قاضي الصلح الصادرة في الدعاوي المنوه عنها في المادة ٤٦ الى محكمة الاستئناف ذات الاختصاص ٠

يجب تقديم الاستئناف تحت طائلة عدم قبوله في خلال الخمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ التبليغ الذي جرى وفقاً لاحكام المادة ٣٢ ٠

ان محكمة الاستئناف التي تقدم لديها الدعوى تفصل فيها على الطريقة الادارية غير انه اذا دعت الحاجة الى اجراء تحقيق فتعين هذه المحكمة مستشاراً مقرراً ليقوم بالتحقيق وفقاً لاحكام المادة ٣٧ من هذا القرار ويوضع عند الحاجة تحت تصرف محكمة الاستئناف مهندس بناء على طلب يقدمه الرئيس الى مدير الدوائر العقارية في الدولة ٠

ويجب دائماً في جميع الاحوال ان تكون ادارة املاك الدولة داخلة في الدعوى وان ترسل لها التبليغات اللازمة وفقاً لاحكام المواد ٢٣ و ٢٤ و ٣٢ من هذا القرار ٠

يكون قرار محكمة الاستئناف قابلاً للتنفيذ وغير قابل لاي طريق من طرق المراجعة ·

المادة ٤٩ (الاصلية) — ابتداء من تاريخ اذاعة هذا القرار يحظر على المجلس الاداري او على مجلس شورى الدولة النظر في كل دعوى او عريضة تتعلق بالمواد المعينة في احكام المادة ٤٦ من هذا القرار ·

ان اضبارات معاملات القضايا الموجودة حالياً امام المجالس الادارية ولم يلفظ فيها قرار ما قبل اذاعة هذا القرار تحول بدون امهال بناء على امر من الرئيس وبهمة كاتب المجلس المذكور الى اللجنة الدائمة في القضاء او المحافظة وهي تلاحق المعاملات التي بدأت بها سابقاً ·

ان القرارات التي صدرت قبل اذاعة هذا القرار تكون نافذة ضمن الشروط المنصوص عنها في القانون · تراجع في امر هذه القرارات دوائر الاستئناف الادارية او مجلس شورى الدولة ضمن الشكل المعتاد ·

الفصل السابع

احكام جزائية

المادة ٥٠ (الفقرة الاصلية) — يطبق رئيس اللجنة ضمن حدود صلاحية قاضي الصلح العقوبات المعينة في القانون على كل مرتكب احدى المخالفات في اثناء عمليات التحرير والتحديد او مساعد او مشارك له ·

(الفقرة المتممة) — فيما عدا الامور المنصوص عنها في المواد التالية يحيل الى المحاكم العادية مرتكبي المخالفات او الجنح او الجرائم المنصوص عنها في احكام القوانين الجزائية العادية والمساعدين لهم او مشاركيهم فيها ·

ان الاحكام الصادرة في المخالفات المنصوص عنها في المادتين ٥١ و٥٢ ادناه هي غير قابلة اية طريق كانت من طرق المراجعة وهي قابلة التنفيذ بدون امهال .

ان التعقيبات تجري بحق المأمورين بدون رخصة سابقة من الادارة التي ينتمون اليها .

المادة ٥١ (المعدلة) — كل من يعارض في اجراء عمليات التحديد والتسجيل او المسح او يخلق عن تعمد صعوبات في ذلك يعاقب في الحال بجزاء نقدي قدره من خمس ليرات الى خمسين ليرة لبنانية سورية وعند تكرار الفعل يطبق بحقه دائماً الحد الاقصى من العقوبة .

المادة ٥٢ (المعدلة) — يعاقب بجزاء نقدي من خمس ليرات الى خمسين ليرة سورية كل مختار او عضو مجلس اختيارية او مهندس او مأمور يتهاون في تأدية واجباته المترتبة عليه وفقاً لاحكام هذا القرار .

اذا الحق اهالي قرية واحدة ضرراً بحقوق شخص آخر بسبب تصريحات مدبرة جرت في اثناء عمليات التحديد الموقت فيقرر القاضي عند الاقتضاء الغاء عمليات التحديد الموقت واعادتها على نفقة اصحاب تلك التصريحات .

المادة ٥٣ (الاصلية) — في جميع الاحوال المنصوص عنها في المواد ٥٠ الى ٥٢ و٥٤ و ٥٥ من هذا القرار اذا كان الامر متعلقاً بالاجانب فتحول بدون امهال المحاضر المنظمة كما هو مذكور اعلاه الى محكمة الدعاوي الاجنبية ذات الصلاحية .

المادة ٥٤ (الاصلية) — كل من سجل او حاول ان يسجل بوسائل تزويرية او بابرازه تحت اسم كاذب وثائق او سندات لغيره ملك الغير باسمه او باسم شخص آخر يعاقب بالسجن من ستة اشهر الى ثلاث سنوات وبجزاء نقدي من خمس وعشرين ليرة الى مئة وخمسين ليرة سورية ولا يمنع ذلك حق المطالبة بالتعويضات الحقوقية .

المادة ٥٥ (الاصلية) — يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في المادة السابقة كل من شهد شهادة زور بقصد تسهيل تسجيل عقار بلا حق باسم شخص آخر

المادة ٥٦ (المعدلة) — في جميع الاحوال التي يستعمل فيها في نص القرار رقم ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ لفظة غير منقول او قطعة تستبدل بلفظة عقار ومال غير منقول .

القرارات الملغاة

المادة ١٦ من القرار رقم ٤٤ المعدلة لاحكام القرار رقم ١٨٦

ان القرار رقم ١٨٧ الصادر في ١٥ آذار ٩٢٦ والقرار رقم ٥١٢ الصادر في ١٥ايلول ٩٢٦ والقرار رقم ٥١٣ الصادر في ١٥ ايلول سنة ٩٢٦ والقرار ٩٥٢ الصادر في ٨ نيسان سنة٩٢٧ والقرار ٢١٠٣ الصادر في ٦ ايلول ٩٢٨ والقرار ٢١٨٩ الصادر في ٢ ت٢ سنة٩٢٨ والقرار٢٤٧٤ الصادر في ٢٠ آذار سنة ٩٢٩ والقرار ٢٢٢٧ الصادر في ٢٨ حزيران سنة ٩٢٩ وعلى العموم جميع احكام القوانين او الارادات السنية والقرارات العامة او المحلية الصادرة في موضوع هذا القرار تلغى وتبقى ملغاة .

المادة ١٧ من القرار ٤٤ — امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار .

بيروت في ٢٠ نيسان سنة ٩٣٢ — المفوض السامي

الامضاء : بونسو

القرار رقم ٣٩٣٩ مكرر

الصادر بتاريخ ٣١ كانون الثاني سنة ٩٣٢

بشأن تعيين القضاة العقاريين ووظائفهم

ان وزير الزراعة والاشغال العامة

بناء على القرار رقم ٢٩٨٥ تاريخ ٥ كانون الاول سنة ٩٢٤

وعلى القرار رقم ١٩٣١ سورية رقم ٢ تاريخ ١٦ تشرين الثاني سنة ٩٣١ في الفقرة الثانية من مادته الثانية ٠

ولما كانت اوضاع لجان التحديد والتحرير الحالية لا تساعد على انجاز الاعمال بالسرعة المطلوبة وبالنظر لنقص المخصصات العائدة لنفقات التحديد والتحرير في موازنة عام ٩٣٢ وبناء على اقتراح المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة ٠

يقرر

مادة ١ — تستبدل اللجنة الدائمة المحدثة بقرار فخامة المفوض السامي المؤرخ ١٥ اذار سنة ٩٢٦ رقم ١٨٦ في كل قضاء بحاكم الصلح بصفته قاضياً عقارياً منفرداً ٠

مادة ٢ — في كل قضاء تفتح فيه اعمال التحديد والتحرير للاملاك يمكن تعيين قضاة عقاريين بدلاً من اللجان الخاصة المنصوص عنها في قراري فخامة المفوض السامي المؤرخين ١٥ آذار ٩٢٦ رقم ١٨٦ و ١٨٧ فتعطى لهم صلاحية هذه اللجان نفسها ٠

ويساعد القاضي المنفرد الخاص قاض ملازم او متمرن يقوم بالوظائف المعينة في المادة السادسة الآتي بيانها و كاتبان ومباشر

مادة ٣ — يعين القضاة العقاريون .

آ — من القضاة وحكام الصلح الموظفين والموضوعين من قبل وزارة العدلية تحت تصرف المديرية العامة للمصالح العقارية واملاك الدولة .

ب — من القضاة العقاريين الملازمين والاعضاء العقاريين الذين مارسوا وظائفهم في احدى اللجان او لدى القاضي العقاري المنفرد مدة لا تقل عن ثمانية عشر شهراً اظهروا في خلالها جدارة ولياقة على ان لا يكون سنهم اقل من خمسة وعشرين عاماً .

مادة ٤ — يشترط في تعيين القضاة العقاريين الملازمين ان لا يقل سنهم عن اربع وعشرين سنة وان يكونوا قد استخدموا بصفة قاض عقاري متمرن ستة اشهر فاكثر ويشترط في تعيين القضاة العقاريين المتمرنين ان لا يكون سنهم اقل من ثلاثة وعشرين عاماً وستة شهور او اكثر من خمس وثلاثين سنة وان يكونوا مجازين في الحقوق ونجحوا في المسابقة التي تجري لهذه الغاية وان لا يكونوا محكومين بما يمنع استخدامهم في القضاء .

مادة ٥ — يعين القاضي العقاري المنفرد بقرار من رئاسة الدولة بناء على اقتراح المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة وتعين المناطق المخصصة له بالقرار نفسه او بقرارات لاحقة ويعين القضاة العقاريون الملازمون او المتمرنون بقرار من رئاسة الدولة بالشكل ذاته فيوضعوا تحت تصرف المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة الذي يخصص لهم مراكز عملهم بحسب ما تقتضيه المصلحة .

مادة ٦ — اذا تعذر على القاضي العقاري المنفرد القيام بالوظيفة بسبب رده وفقاً للمادة ٥٦ من قانون حكام الصلح او لاسباب اخرى ينوب عنه القاضي العقاري الملازم المعين لديه

وللقاضي العقاري المنفرد ان ينتدب القاضي الملازم لاجراء الكشوف وتنظيم التقارير عنها ٠

ثم ان القضاة الملازمين او المتمرنين مكلفون بالاعمال الكتابية وتصنيف اضبارات التحديد والتحرير تحت اشراف القاضي العقاري المنفرد وبمساعدة الكتاب

مادة ٧ — يعين الكتاب بعد المسابقة بقرار من المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة ٠

مادة ٨ — يكلف المباشرون خاصة بدعوة المتداعين لحضور الجلسة بموجب تذكرة خطية او امر شفهي يصدره القاضي العقاري ويجري انتخابهم وتعيينهم من قبل المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة الذي بامكانه ايضاً تعيين آذن لقاضي عقاري واحد او اكثر حسبما تقتضيه الحاجة وتسمح به المخصصات ٠

مادة ٩ — تحدد شروط تعيين الموظفين المبحوث عنهم في هذا القرار وشروط ترفيعهم بقرار خاص ينظم به الملاك الموقت المختص باعمال التحديد والتحرير للاملاك ٠

مادة ١٠ — تعتبر احكام هذا القرار نافذة من تاريخ ١٥ شباط سنة ٩٣٢ ويبقى في الوظيفة بصفة قاض عقاري منفرد وبصورة استثنائية كل من رؤساء اللجان الحالين الذين لم يبلغوا الستين من عمرهم ولو كانوا غير مستكملي الشروط المعينة بهذا القرار ٠ ويبقى الاعضاء العقاريون بصفة كل منهم قاضياً عقارياً ملازماً اذا كانوا مستكملين الشروط المذكورة والا فيبقوا بصفتهم قضاة عقاريين متمرنين و كل من الرؤساء والاعضاء العقاريين الباقين في الوظيفة يحتفظ موقتاً بالتعويض الشهري المخصص له حالياً ويحق له ان يتقاضى المياومة المخصصة لرئيس اللجنة عند ما يقوم بفصل القضايا بصفة قاض عقاري منفرد

مادة ١١ — يبلغ هذا القرار لذوي العلاقة لتنفيذ احكامه ٠

دمشق ٢١ رمضان سنة ١٣٥٠ و ٣١ كانون الثاني سنة ٩٣٢

وزير المالية : توفيق شامية — وزير الزراعة والاشغال العامة

بديع المؤيد

المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة

عارف الخطيب

شوهد في ٦ شباط سنة ١٩٣٢ المستشار المندوب : سالومياك

شوهد وصدق بتاريخ ١٩ شباط سنة ٩٣٢ رقم آ ٥٨٧ / ٢

عن المفوض السامى : تترو

للعمل بموجبه اعتباراً من اول آذار سنة ٩٣٢ والسلام

المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة

عارف الخطيب



القرار رقم ٢٩٩ – ١ س القاضي

بتطبيق القرار رقم ١٤٤ في س في جميع الاراضي الخاضعة للانتداب الافرنسي

ان الجنرال ساراي المفوض السامي للجمهورية الافرنسية لدى حكومات سورية ولبنان الكبير والعلويين وجبل الدروز .

بناء على مرسوم رئيس الجمهورية الافرنسية المؤرخ ٢٣ تشرين الثاني سنة ٩٢٠

وبناء على التقرير المنظم من قبل اللجنة المتشكلة بموجب القرار رقم ٢٥٧٥ المؤرخ ٢٦ ايلول سنة ٩٢٤ .

وبناء على القرار رقم ١٤٤ س المؤرخ ١٠ حزيران سنة ٩٢٥ القاضي بتنظيم الاملاك الاميرية داخل حكومات لبنان والعلويين .

وبالنظر لكتاب مندوب المفوض السامي لدى حكومة سورية رقم ١٦٠ س المؤرخ ٣٠ تشرين الاول ٩٢٥ وبناء على اقتراح امين السر العام بالمفوضية السامية .

يقرر

المادة ١ — يطبق القرار رقم ١٤٤ س المؤرخ ١٠ حزيران سنة ٩٢٥ القاضي بتنظيم الاملاك الاميرية داخل حكومات لبنان الكبير والعلويين على جميع الاراضي الخاضعة للانتداب الافرنسي .

المادة ٢ — امين السر العام للمفوضية السامية ورئيس حكومة سورية وحاكم لبنان الكبير وحاكم العلويين ومعاون مندوب سنجق اسكندرونه مكلفين كل بما يخصه بتنفيذ هذا القرار .

التوقيع : ساراي

القرار ١٤٤ الصادر في ١٠ حزيران سنة ٩٢٥

بشأن تنظيم الاملاك الاميرية داخل حكومات لبنان الكبير والعلويين
على جميع الاراضي الخاضعة للانتداب الافرنسي

ان الجنرال ساراي المفوض السامي للجمهورية الافرنسية لدى دول سورية ولبنان الكبير وبلاد العلويين وجبل الدروز .

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية تاريخ ٢٣ تشرين الثاني ٩٢٠ و ٢٩ تشرين الثاني سنة ٩٢٤ .

وبناء على تقرير اللجنة المؤلفة بموجب الامر رقم ٢٥٧٣ تاريخ ١٦ ايلول ٩٢٤

وبناء على اقتراح امين السر العام

يقرر

الفصل الاول

تحديد الاملاك العمومية

١ — تشمل الاملاك العمومية في دولة لبنان الكبير ودولة العلويين جميع الاشيا المعدة بسبب طبيعتها لاستعمال الجميع او لاستعمال المصلحة العمومية

وهي لا تباع ولا تكتسب ملكيتها بمرور الزمن .

٢ — تشمل الاملاك العمومية على الاخص الاملاك المذكورة ادناه بدون ان يمنع ذلك تطبيق المادة الثالثة من هذا القرار .

اولاً — شاطئ البحر حتى ابعد مسافة يصل اليها الموج في الشتاء ، وشطوط الرمل

والحصى . الغدران والبحيرات المالحة المتصلة رأساً بالبحر ، مجاري المياه من اي نوع كانت ضمن حدودها المعينة بخط ارتفاع مياهها الجارية في حالة امتلائها قبل فيضانها . المياه الجارية تحت الارض والينابيع من اي نوع كانت كامل ضفاف مجاري المياه اي القطعة من الارض الكائنة على طول مجاريها والتي تمكن من السهر عليها وتنظيفها والمحافظة عليها ، البحيرات والغدران ضمن حدودها المعينة بموجب مستوى اعلى سطح تصل اليه المياه قبل فيضانها ويضاف اليها على كل ضفة منطقة للمرور قدرها عشر امتار ، عرضها ابتداء من هذه الحدود الشلالات الصالحة لتوليد قوة محركة .

ثانياً — اقنية الملاحة وطرقاتها التي تسحب منها المراكب في مجراها واقنية الري والتجفيف والتقطير وكامل ضفافها وقناطر الماء عند ماتكون تلك القناطر منشأ للمصلحة العمومية وكذلك توابع هذه الانشاآت داخلة ايضاً في الاملاك العمومية . السدود البحرية والنهرية والاسلاك التلغرافية على الشواطيء (السينافور) وانشاآت التنوير او العلامات البحرية وتوابعها ، الخطوط التلغرافية والتلفونية وتوابعها التي تستثمرها المصلحة العمومية . انشاآت التحصين والمراكز الحربية او المراكز العسكرية .

ثالثاً — الطرقات والشوارع والممرات والخطوط ووسائل المواصلات من اي نوع كانت وتوابعها ما عدا الانشاآت التي يقوم بها الافراد لحاجياتهم الخصوصية ، السكك الحديدية والترامويات وتوابعها ، المرافئ والاحواض البحرية والخلجان ، الانشاآت المشيدة للمنفعة العمومية ولاستخدام القوى المائية ونقل القوى الكهربائية .

٣ — ان الاشخاص الذين لهم على ملحقات الاملاك العمومية كما هي محدودة في هذا القرار ، حقوق ملكية او تصرف او انتفاع بحكم العادات المتبعة او سندات قانونية ونهائية قبل وضع هذا القرار موضع التنفيذ لا يمكن انتزاعها منهم اذا احوجت الى ذلك المنفعة العمومية الا بعد دفع تعويض عادل وسلفاً ، يعين التعويض ما لم تعرض المسألة على

محكمة ادارية في الدولة بمعرفة لجنة تؤلف من ثلاثة اعضاء يعين احدهم رئيس الدولة والثاني صاحب الملك والثالث رئيس الدولة وصاحب الملك بالاتفاق .

اذا لم يعين صاحب الملك حكمه في مدة شهر من تبلغه الدعوة الى ذلك واذا لم يتم الاتفاق على اختيار الحكم الثالث فيعينه ناظر العدلية .

٤ — تعتبر الاملاك المذكورة في المادة الاولى والمادة الثانية تابعة للاملاك العمومية الملية او الاملاك العمومية البلدية حسب تخصيصها للمنفعة الوطنية او لمنفعة البلدية يعين الفرق للاملاك العمومية الوطنية وللاملاك العمومية البلدية في قرار من رئيس الدولة يتخذه في مجلس النظار .

الفصل الثاني

حدود الاملاك العمومية

٥ — توضع وفقاً للشروط المذكورة في هذا القرار حدود الاملاك العمومية كما هي معينة في المادتين الاولى والثانية من هذا القرار باستثناء الاملاك الممكن ادخالها في الاملاك العمومية العسكرية .

٦ — لا يجري اي عملية تحديد كانت في الاملاك العمومية بدون ان يكون صدر امر بها بموجب قرار خاص من رئيس الدولة يعين فيه المقاطعة وقسم من المقاطعة التي تجري عملية التحديد فيها وكذلك يجب ذكر الاملاك العمومية الواجب تحديدها

٧ — يقوم بعمليات التحديد لجنة مؤلفة من ثلاثة اعضاء كما يأتي :

ناظر النافعة او مهندس مندوب من قبله بصفة رئيس .

مأمور رئيسي من نظارة المالية .

عضو من البلدية التي تجري على ارضها عملية التحديد واذا كانت الاملاك خارج

اراضي البلديات فيعين في اللجنة ممثل للادارة المحلية يعينه ناظر الداخلية واذا كان التحديد جارياً على املاك عمومية بحرية فيعين الثالث مفتش البحرية التجاري او مندوبه .

٨ — تقوم اللجنة اولاً بتحديد موقت تنتقل لهذه الغاية الى مكان التحديد وتتلقى ملاحظات سكان الشواطئ وتضع اقوال الاشخاص الذين ترى ان في استطاعتهم تقديم الايضاحات اليها فيما يختص بالتحقيقات المادية الواجب عليها اجراؤها . واذا كان التحديد متعلقاً باملاك عمومية بحرية او بالبحيرات فتتحقق اللجنة الحدود للمنطقة التي تصل اليها اكبر موجة في السنة بدون ان تختلط هذه الحدود بالحد الذي تصل اليه عرضاً اكبر موجة في ايام الزوبعة .

٩ — يرسل رئيس اللجنة الى رئيس المنطقة الموجود فيها قسم الاملاك العمومية الواجب تحديدها علماً يعين فيه تاريخ اجتماع اللجنة في مكان التحديد لابتداء عمليات التحديد الموقت ويجب ان ينتشر هذا العلم انتشاراً كثيراً بواسطة تلصيقه في المحلات التي تعلق فيها عادة النشرات الرسمية ، ينشر رئيس اللجنة العلم نفسه في الجريدة الرسمية عشرة ايام على الاقل من تاريخ ابتداء العمليات .

١٠ — بعد ان تتحقق اللجنة حدود الاملاك العمومية تضع عند اللزوم بحضورها تخوماً او اوتاداً على دائرة هذه الحدود وتنظم محضراً يعين فيه بقدر الامكان مركز التخوم والاوتاد .

يضم الى المحضر خارطة للمحل تعين فيها الحدود المفترضة مع التخوم والاوتاد والشواطئ والعلامات التي تعرف بها يوقع على نسخ المحضر والرسوم الاصلية جميع اعضاء اللجنة .

١١ — توضع نسخة من المحضر ومن الرسم لمدة شهر في مكتب رئيس المنطقة يأخذ هذا الموظف في اثناء هذه المدة علماً بملاحظات واعتراضات سكان الشواطئ والاشخاص

الآخرين على سجل خاص مرقم وموقع عليه من قبل رئيس اللجنة اما الملاحظات والاعتراضات التي ترسل كتابة فتضاف الى السجل . يعطى علم للجمهورية وفقاً للشروط المعينة في المادة التاسعة اعلاه بتاريخ ومكان الايداع المختصين بالتحقيقات المتعلقة بالمحضر والرسم . يقفل رئيس المنطقة سجل التحقيقات عند انتهاء مدة شهر ويرسله حالا الى رئيس اللجنة .

١٢ — تطلع اللجنة على الملاحظات والاعتراضات المذكورة في سجل التحقيق وتعود الى مكان التحديد اذا رأت ذلك مفيداً لتفحص الامكنة وتحور عند اللزوم التحديد الموقت تنتقل التحويرات الى الرسوم وينظم محضر جديد يشتمل على الاقتراحات الجديده واذا رفضت الاعتراضات فيذكر ذلك في ملاحظات اللجنة اذا قبل سكان الشواطيء بالتحديد الذي جرى على هذه الصورة تضم اللجنة الى محضرها تصريحاً خطياً من ذوي الشأن يذكر فيه ان التحديد المعروض لا يتعدى على املاكهم .

١٣ — يوقع على المحاضر والرسوم وسجل التحقيق جميع اعضاء اللجنة وترسل بعد ذلك الى رئيس الدولة الذي يثبت بموجب قرار يتخذه حدود القطعة المقصودة من الاملاك العمومية وجميع حقوق الاشخاص الآخرين المحفوظة لهم ضمن الحدود المنصوص عنها في المادة الثالثة من هذا القرار .

ان الطرقات والممرات الضيقة اللازمة للعبور من محل الى محل آخر والتي اضطرت العادة الملاكين للقبول بها كممر عام يجري ادخالها في الاملاك العمومية حسب الاحتياج بمعرفة لجنة مؤلفة كما ذكر في المادة السابعة اعلاه وهذه اللجنة تحدد عرض واتجاه هذه الطرقات والممرات بشرط موافقة رئيس الدولة عليها

الفصل الثالث

اشغال الاملاك العمومية الموقت

١٤ — يمكن للدولة او للبلديات ان ترخص بصفة موقتة قابلة الالغاء او مقابل رسم ما باشغال قطعة من الاملاك العمومية اشغالا شخصياً مانعاً لا سيما اذا كانت المسألة تتعلق بمشروع ما يعتبر المشروع امتيازاً اذا كانت منشأ كمصلحة عمومية ، واما الاجازة بالاشغال الموقت فلا تكون لمصلحة عمومية يعطى الامتياز والاجازة بالاشغال الموقتة على الاملاك العمومية بشرط المحافظة على حقوق الآخرين ٠

١٥ — تعطى الامتيازات وفقاً لاحكام القرار رقم ٢٥١١ الصادر في ٣٠ آذار سنة ٩٢٤ ٠

١٦ — تعطى اجازة الاشغال الموقتة على الاملاك العمومية خاصة الدولة بموجب قرار من رئيس الدولة وفقاً لاحكام هذا الفصل ٠ تعطى اجازات الاشغال الموقت على الاملاك العمومية خاصة البلديات وفقاً للقوانين والشرائع المتعلقة بالبلديات

١٧ — تمنح اجازات الاشغال الموقت لسنة واحدة ويمكن تجديدها بطريقة القبول الضمني يعين في القرارات التي تمنح بموجبها الاجازات الرسوم الواجب اداؤها بسبب الاشغال الموقتة وتعتبر في هذه الرسوم المساحة والموقع ويمكن بصورة استثنائية تخفيضها تخفيضاً كثيراً وحتى جعلها رسماً مبدئياً من خمسة قروش سورية اذا امكن اعتبار ان الغرض من الاشغال الموقتة للمنفعة العمومية ،تدفع الرسوم سلفاً ولا يحق لصاحب الاجازة ان يتنازل عنها قبل انتهاء السنة المبدئية

١٨ — يمكن الغاء اجازات الاشغال الموقت بدون تعويض عند اول طلب من الادارة على انه يحق لصاحب الاجازة ان يداعي باعادة كل او بعض الرسوم التي دفعها،

يجري سحب الاجازة بقرار من رئيس الدولة .

١٩ — تحدد عند اللزوم بقرارات من رئيس الدولة فيما يختص باجازات الاشغال على الاملاك العمومية البرية او النهرية او البحرية التي هي من نوع واحد الشروط المخصوصة التي يمكن بواسطتها منح هذه الاجازات سواء كان ذلك على املاك الدولة او على بعض مناطق او محلات معينة .

٢٠ — يمكن مراجعة النظر في القرارات العمومية المتعلقة باجازات الاشغال على الاراضي العمومية كل خمس سنوات في جملتها او في قسم منها بناء على اقتراح احدى الدوائر ذات الشأن . لا يحتج بمراجعة النظر هذه على اصحاب الاجازات ما لم يبلغ اليهم ذلك قبل ثلاثة اشهر على الاقل من انتهاء مدة الخمس سنوات الجارية .

٢١ — ما خلا الاحوال المذكورة في المادة الثالثة ينظر قبل اول كانون الثاني سنة ٩٢٧ باهتمام دائرة النافعة في جدول الاجازات الممنوحة على الاملاك العمومية البرية او النهرية باجرة او بغير اجرة وبجميع الاملاك المشغولة التي لم يصدر ترخيص بها والتي يمكن استرجاعها ويجري العمل نفسه باهتمام مفتش البحرية التجارية في الاملاك العمومية البحرية

ترسل هذه الجداول الى دائرة المالية التي تقوم باعادة النظر في الرسوم او بتحديد مقدارها ثم يعطى علم لاصحاب الاجازات بوجوب التوقيع على تعهد بدفع الرسوم الجديدة التي تبتدئ من اول آذار سنة ٩٢٧ واذا لم يوقع على التعهد المذكور تسحب اجازة الاشغال

يجب تصحيح اشغالات الاملاك العمومية الغير المرخص بها قانونياً على الصور المذكورة في هذا القرار واذا رفض الشخص الذي يشغل المحل ان يخضع للشروط التي تعينها الدوائر صاحبة الصلاحية فينذر باخلاء القسم من الاملاك العمومية المشغول بغير حق وان يعيده الى حالته الطبيعية في مدة يعينها رئيس الدولة واذا لم ينفذ الشروط المطلوبة منه فرئيس الدولة يأمر بتنفيذ هذه الشروط رأساً وحالاً بالطريقة الادارية .

الفصل الرابع

احكام عمومية

٢٢ — توضع بموجب قوانين عمومية يتخذها رئيس الدولة في مجلس النظار القواعد المتعلقة بالسهر والمحافظة واستعمال الاملاك العمومية ٠

٢٣ — يعاقب مخالف هذه القوانين بجزاء نقدي تعينه كل دولة ولا يمنع ذلك ان يعوض على الضرر المسبب وان تهدم ادارياً الاشغال المنشأة بدون حق على الاملاك العمومية او في مناطق حقوق الانتفاع ، تثبت المخالفات بموجب محاضر ينظمها مفتش دائرة النافعة وضباط ورؤساء المرافئ ومأمورو الغابات والجمارك والضباط وافراد الدرك مفتشو ومأمورو الشرطة و كل شخص مكلف بالسهر على الاملاك العمومية ، تفصل بهذه المخالفات المحاكم الجزائية ٠

٢٤ — ان اقسام الاملاك العمومية التي يعترف بامكان اسقاطها من الاملاك العمومية ٠ يمكن اسقاطها بقرار من رئيس الدولة يتخذه بناء على اقتراح ناظر النافعة وناظر الداخلية وبعد اخذ رأي المجلس التمثيلي تدخل الاملاك الساقطة في املاك الدولة الخصوصية ٠

٢٥ — جميع الاحكام المخالفة لاحكام هذا القرار هي ملغاة ٠

٢٦ — امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار ٠

بيروت : ساراي



من الجنرال ديبور المفوض السامي بالوكالة في سورية ولبنان

لسعادة مندوب المفوض السامي لدى دول سورية وجبل الدروز للافخم

ان القرار رقم ٢٢٩ المؤرخ في ٦ تشرين الثاني سنة ١٩٢٥ المتخذ من قبل المفوض السامي يقضي بان تطبق في سورية احكام القرار رقم ١٤٤ المؤرخ ١٠ حزيران سنة ٩٢٥ الذي حدد تصنيف املاك الدولة العامة في الدول الواقعة تحت الانتداب واوضح القواعد الواجب اتباعها لتحديد املاك الدولة .

وبمناسبة اجراء عمليات التحديد والتحرير للاملاك في الدول الواقعة تحت الانتداب وجد لزوم لتوضيح الطريقة الواجب تطبيقها من قبل مأموري المصالح العقارية وموظفي اشغال الكداسترو بمناسبة التسجيل العائد لاملاك الدولة العامة واتخذت التعليمات التي تجدون طيه صورة عنها .

ارجو كم ارسال صورة عن هذه التعليمات لدائرة المصالح العقارية السورية اما بخصوص متعهد اشغال الكداسترو فقدارسلت له صورة بواسطة هذه المفوضية العليا .

الوزير المفوض

امين السر العام : دي ريفي

تعليمات متعلقة باملاك الدولة

اولاً — املاك الدولة العامة .

تعد من املاك الدولة العامة في دولة لبنان الكبير وفي دولة العلويين بموجب قرار المفوض السامي المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ رقم ١٤٤ الاملاك الاتية :

آ — شاطيء البحر حتى ابعد مسافة يصل اليها الموج في الشتاء وشطوط الرمل والحصى .

ب — الغدران والبحيرات المالحة المتصلة رأساً بالبحر .

ج — مجاري المياه من اي نوع كانت ضمن حدودها المعينة بخط ارتفاع مياهها الجارية في حالة امتلائها قبل فيضانها .

د — المياه الجارية تحت الارض والينابيع من اي نوع كانت .

هـ — كامل ضفاف مجاري المياه اي القطعة من الاراضي الكائنة على طول مجاريها والتي تمكن من السهر عليها وتنظيفها والمحافظة عليها .

و — البحيرات والغدران ضمن حدودها المعينة بموجب مستوى اعلى سطح تصل اليه المياه قبل فيضانها ويضاف اليها على كل ضفة منطقة للمرور قدرها عشرة امتار عرضاً ابتداء من هذه الحدود .

ز — الشلالات الصالحة لتوليد قوة محركة .

ح — اقنية الملاحة وطرقاتها التي تسحب منها المراكب من مجراها واقنية الري والتجفيف والتفجير و كامل ضفافها وقناطر الماء عندما تكون تلك القناطر منشأة للمصلحة العمومية و كذلك توابع هذه الانشاءآت

ط — السدود البحرية او النهرية والاسلاك التلغرافية على الشواطيء (السينافور)

وانشاءآت التنوير او العلامات البحرية وتوابعها .

ي — الخطوط التلغرافية وتوابعها التي تستثمرها المصلحة العمومية

ك — انشاآت التحسين والمراكز الحربية والمراكز العسكرية .

ل — الطرقات والشوارع والممرات والخطوط ووسائل المواصلات من اي نوع كانت وتوابعها ما عدا الانشاآت التي يقوم بها الافراد لحاجياتهم الخصوصية .

م — السكك الحديدية والتراموايات وتوابعها .

ن — المرافئ والاحواض البحرية والخلجان .

ص — الانشاآت المشيدة للمنفعة العمومية ولاستخدام القوى المائية ونقل القوة الكهربائية وبالاجمال كل ما كانت منافعه عائدة لمصلحة العموم او لدائرة رسمية .

ثانياً — املاك الدولة العامة المحددة .

تعين حدود املاك الدولة العامة بموجب قرار من رئيس الدولة الذي يتخذ بعد اجراء تحقيقات عامة تطبيقاً للمادة ١٣ من القرار المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ٩٢٥ الصادر من المفوض السامي عند ما يجري تحديد نظامي في محل ما ويصادق عليه نهائياً (١) لا يجوز تعدي هذا التحديد الاداري (٢) .بوضع حدود التسجيل العقاري ان دائرة الاشغال العامة تخبر المصالح العقارية عن التحديد الذي يجري حسبما هو مبين اعلاه وذلك بارسال

---

(١) التصديق هو نتيجة القرار المنصوص عليه في المادة ١٣ من قرار المفوض السامي المؤرخ في ١٠ — ٦ — ٩٢٥

(٢) ان وضع تخوم التسجيل العقاري لا يمنع تحديد املاك الدولة بل يمكن اجراؤه معه بناء على طلب صاحب الملك في الحالتين الاتيتين:

آ — اذا كان له حق ملكية او تصرف او استغلال بحكم المادة الثانية او بموجب سندات قانونية وقطعية صادرة قبل نشر القرار المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ٩٢٨ .

ب — اذا كان حدود هذه الاملاك غير موضوعة في محلاتها الحقيقية وعلى صاحب الملك ان يثبت ذلك

نسخة عن خارطة التحديد الى تلك الادارة وهذه الادارة تضع اشارة على الخارطة الموجودة لديها والخارطة التي تبين المواقع الثابتة للحدود وبهذه الواسطة يسهل اخذ المعلومات منها ·

اما بخصوص الطرق والمسالك المعروفة فيجب اذاعة قرارات رئيس الدولة العائدة فيها في الجريدة الرسمية مع خارطة تبين عرض هذه الطرق ·

ثالثاً – املاك الدولة العامة الغير محددة ·

كل معاملة تحديد جارية بموجب الشروط المبينة في قرار المفوض السامي المؤرخ في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ رقم ١٨٦ يجب مبدئياً ان تستثنى منها العقارات العائدة لاملاك الدولة العامة التي تظهر أثناء جريان هذه المعاملة ·

فان ظهر بعد اجراء تحديد التسجيل العقاري انه يوجد تجاوز على املاك الدولة العامة يعاد اجراء عملية التحديد للعقار المسجل لاجل صيانة حدود املاك الدولة العامة ·

اذا لم يوجد من يمثل ادارة الاشغال العامة اثناء اجراء معاملة التحديد يجب على موظفي دائرة المصالح العقارية ان يجهدوا المحافظة حدود املاك الدولة العامة وبحكم الضرورة اذا اعترض صاحب الملك فيجب اجراء التحديد بحسب بياناته وانما يجب ان تذكر في محضر التحديد كافة المشروحات اللازمة المتعلقة بالمشاكل الواقعة مع التصريح بالنوع الحقيقي لاملاك الدولة العامة الكائنة ضمن نطاق العقار ·

اما اذا كان احد موظفي دائرة الاشغال العامة حاضراً فان اعتراضه بشأن الحدود يدون في ملحق محضر التحديد مع كل التسهيلات اللازمة ويجري تحديد العقار المدعي به بنفس الطريقة العائدة للاعتراضات المرقومة من قبل الغير بحق الاراضي السائرة ، اما اذا وجد من الصعب فصل قطع عائدة لاملاك الدولة العامة بسبب عدم صراحة الحدود او النوع الشرعي مثلاً فيجب عندئذ اعلام ذوي العلاقة ووضع كافة التحفظات اللازمة في

المحضر لكي يؤسس على العقار على الاقل حق انتفاع لاملاك الدولة العامة ان الاعتراضات التي يبديها بهذا الخصوص صاحب الملك او اشخاص آخرون تضاف الى المحضر او ينظم بها ملحق ان هذه القطع العائدة لاملاك الدولة العامة يقتضي بيانها بصورة عمومية في الخارطة وفي الرسم ومن الموافق علاوة على ما تقدم ان يرجع الى القواعد الاتية بحسب الظروف .

اولا — املاك الدولة البحرية (آ)

اذا لم تكن ابعد مسافة يصل اليها الموج في الشتاء معينة بصورة ادارية فيمكن اعتبارها بصورة تقريبية بالنظر للهيأة العامة للشط ، ومن المعلومات التي يمكن الحصول عليها في المحل ان الحدود التي تصل اليها الامواج العادية تعين دائماً بواسطة تغير منحدر الشط او تبدل نوع الارض او نهاية ساحل البحر او اكثبة الرمل او انواع النباتات ... الخ ان اكبر موجة في الشتاء تجتاز هذه الحدود عادة

المستنقعات والبحيرات المالحة (ب)

ان الغدران والبحيرات المالحة هي احواض ماء اجاج متصلة مع البحار العالية وهي من جملة املاك الدولة العامة

ثانياً — المياه الجارية تحت الارض . الينابيع . ضفاف المياه الجارية .

ان كافة المياه الجارية يجب بصورة عامة ان تفصل عن الاملاك المطلوب تحديدها وعندما تخترق الاملاك وتقسمها الى عدة اقسام يجب اعتبار كل قسم مستقلا عن الاخر . وفيما عدا الادلة المخالفة الناشئة عن العرف والعادة يجب ان توضع التخوم على ضفاف المياه الجارية وعلى بعد ستة امتار من حدود اعلى سطح المياه . ان الحدود الطبيعية للاملاك في هذه الحالة تابعة لالتواءات المياه الجارية مع حفظ المسافة المنوه بها

ويمكن تعيين حق مرور بسيط فيها بحسب الظروف

وبحكم الضرورة اذا كان احد الطرق او الدروب محدثا تبعاً لمجرى المياه فمن الضروري مراعاة الاحكام الخصوصية العائدة لطرق المواصلات (انظر ذلك في صدر هذه التعليمات) .

يجب ان لا يقتصر في اعتبار المياه الجارية على الانهر والسواقي الدائمة الجريان فقط بل يجب ان تشمل السيول والوديان المتقطعة الجريان . ان مجرى مياه الثلوج والمطر الغير قابل للزراعة هو من املاك الدولة وكذلك المجرى المملوء بالحصى والرمل والصخور الجرداء والحفر والاخاديد الحاصلة في الاراضي الكلسية . ولا تعتبر من املاك الدولة العامة الا الاخاديد المهمة التي يحصل من استعمالها منفعة عمومية اما الاخاديد الصغيرة والحفر الحاصلة من جريان المياه .. الخ فهي من جهة الملكية تابعة للارض ان المنحدرات الحاصلة من شقوق المجاري اذا لم تبلغ اليها سوية الماء لا تعد من املاك الدولة العامة . اذا وجد ينبوع في نطاق احد الاملاك فيجب اثناء التحديد افرازه عنه مع منطقة كافية للمحافظة عليه واستثماره بسهولة

اما اذا وجد الينبوع ضمن نطاق الملك وكانت له صفة منفعة عمومية فينبغي بحسب اهميته اما افرازه وتحديده بصفته محاطاً بذلك الملك واما بوضع علامات ثابتة للدلالة عليه على ان يذكر في المحضر بانه يؤسس حق انتفاع عام على ذلك الملك . ان كافة الينابيع والعيون يجب ان تبين بصورة عمومية في خارطة الملك الموجودة فيه

٤ — البحيرات والغدران والبحيرات المالحة .

ان هذه الاقسام من املاك الدولة العامة تكون غالباً محاطة بالاملاك وحدودها مبينة بموجب بعض تخوم موضوعة بمحلات منتخبة بصورة شبه قانونية لاجل تعيين نطاق كل منها وهذه التخوم توضع على مسافة عشرة امتار من الحدود التي يسيل اليها الماء في اعظم ارتفاع .

ان البحيرات والغدران هي محلات تجمع المياه المتشكلة من انحباس وانسياب الانهر والاودية والينابيع . البحيرات المالحة هي احواض الماء الاجاج المتصلة مع البحيرات المالحة .

عند ما يحصل تردد في معرفة نوع الارض المغمورة بالمياه ومن اي قسم من الاقسام السابقة هي يجب الاستعلام عن كيفية استعمالها الثابتة بحكم العادة وتدون المشاهدات الحاصلة من ذلك في محضر التحديد .

ان قطع الكلاء والنخيل او رعي الحيوانات فيه لا يجوز عده كدليل على الملكية الشخصية .

٥ — جداول الملاحة والري والتجفيف والعبارات وقناطر المياه وسائر الاقنية .

عند ما تكون للاعمال صفة منفعة عامة فمن الضروري اخراجها من زمرة الاملاك المطلوب تحديدها لذلك ينبغي ان يستعلم دائماً بصورة صحيحة عن صفة الجداول والقناطر .. الخ التي تصادف اثناء التحديد وتدون المساعي المبذولة بهذا الخصوص في المحضر ومع ذلك فعند ما يكون في الملك عدد كبير من الاقنية الصغيرة وعندما تكون هذه الاقنية عائدة لقسم معين من الاملاك المجاورة فمن الممكن ان تؤسس على الملك كافة حقوق الانتفاع المفيدة لجر المياه والمرور والتي تعطي لهذه الاعمال صفة املاك الدولة وفي سائر الاحوال يجب ان تبين في الخرائط والرسوم مهما كانت صفتها .

٦ — اسلاك البرق والهاتف والانشاآت المشيدة لاستخدام القوى المائية ونقل القوى الكهربائية .

كل ملك خاص هو خاضع لحقوق الانتفاع اللازمة لاستثمار الاسلاك البرقية واسلاك الهاتف ولوضع انشاآت نقل القوة الكهربائية مثل المرور وغرس الاعمدة وتوطيدها وهذه الحقوق القانونية ليست تابعة للتسجيل ويمكن عدم ذكرها في المحاضر . ومع ذلك فان الاعمدة والمساند والركائز الخ .. التي تساعد على تثبيت مواقع تخوم الاملاك يجب

ان تذكر في المحضر .

وفي كافة الاحوال يجب بيانها في الرسوم والخرائط

٧ — حصون المواقع الحربية والمراكز العسكرية .

ان الحصون الحديثة تبين بصورة عمومية بموجب خرائط تنظم قبلاً وتتعين الحدود بموجبها وعليه فمن اللازم عند اجراء التحديد بقرب هذه الحصون ان يستحصل على هذه الخرائط وان يطلب تعيين الحدود الصحيحة من قبل السلطة العسكرية ذات الاختصاص (ادارة الانشاآت) .

ان الاسوار القديمة في المدن لا تدخل غالباً في زمرة الاملاك العسكرية وتبقى ادارتها عائدة لدوائر البلدية فيجب الانتباه عند اجراء التحديد الى التجاوز الممكن وقوعه على نفس السور (كبناء دار على السور والصاقها به) او على الممر الداخلي للسور .

٨ — الدروب والمسالك وطرق المواصلات والسكك الحديدية

كل الطرق المنشأة او المخطط محلها نهائياً مهما كانت اهميتها يقتضي بصورة اجبارية فصلها عن الاملاك المقتضى تسجيلها وكذلك الدروب وطرق المواصلات الكبيرة فيجب بذل الجهد لتعيين حدود المحلات المستملكة العائدة لها بكل ضبط ودقة ثم تفصل عن الاملاك بنسبة العرض الوسطي الذي تستوعبه فعلا . اما اذا لم يمكن تعيين حدود الاستملاك بصورة صريحة واذا كانت قابلة للتعديل فيجب عندئذ ان يذكر في المحضر وجود الدرب ويبين في الخارطة وفي الرسم ويوضع تخم في المحل الذي يجتاز العقار عنده وبالطبع ان ذكر الجنس في المحاضر وفي الخرائط ليس له صفة احداث حقوق لاملاك الدولة العامة وكذلك فان حدود الاملاك المحدثة بواسطة الدروب التي لم يتم تحديدها بعد بصورة رسمية يكون لها صفة موقتة ولا تكون نهائية الا بعد اجراء التحديد النظامي

وفقاً لاحكام المادة الخامسة وما بعدها من القرار رقم ١٤٤ المبحوث عنه اعلاه وبالنتيجة ان العرض الوسطي العائد لدرب ما والمشاهد اثناء اجراء تحديد التسجيل العقاري سواء كان داخل الملك ام على اطرافه ليس له سوى قيمة اخبارية ومن جهة ثانية فان التحديد المتمم يصبح غالباً بدون فائدة اذا ظهر بعد التحديد الاولي ان التخوم الموضوعة على الحدود الظاهرية للدرب لم تحفظ العرض المخصص له لان هذا التحديد لا يمكن ان يكون نهائياً لا من الوجهة الحقوقية ولا من الوجهة العملية ومع ذلك فلا يلزم ان تسجل في الجزدان العقاري هذه الصفة الموقتة للحدود الكائنة في طرف احد مشتملات املاك الدولة التي لم يجر تحديدها. ان تحرير المشروحات عن الجنس ولو كان لاجل الاخبار فقط وبقصد استرعاء نظر اصحاب الاملاك والاشخاص الآخرين الذين يتملكونها الى حالة راهنة معترف بانها موجودة قانوناً وان لم تكن مسجلة لا يخلو من محذور لانه يحمل على الاعتقاد بان التسجيل في السجل العقاري هو الواسطة الوحيدة التي يمكن معها محافظة حقوق املاك الدولة العامة لذلك فمن المناسب ان تقبل المشروحات الآتية في محاضر التحديد وفي سندات التمليك وهي :

١ — محضر التحديد .

لاجل بيان الدرب غير المحدود في المحضر يذكر هذا الشرح .

(درب غير محدودة يسير من نقطة س الى نقطة ع بعرض وسطي ظاهر قدره ... متراً وهو من توابع املاك الدولة ضمن العقار او على حدوده)

(ويذكر في الخرائط هكذا : طريق عام ممتد من نقطة س الى نقطة ع عرضه ... متراً)

٢ — جزدان الاملاك .

الطرق التي تكون بمثابة حد للاملاك يكفي ذكر اسمائها في جزدان الاملاك مثلاً (من تخم ١ ب الى تخم ٢ ب الطريق المؤدية من نقطة س الى قطعة ع) .

وفيما يتعلق بالطرق الداخلة ضمن نطاق العقار يذكر الشرح الآتي في ذيل السند .

(تبين من محضر التحديد ... ان العقار تخترقه الطرقات الآتية الغير محدودة والتي هي من مشتملات املاك الدولة العامة .

من ٧ ب الى ٣٣ ب طريق مؤدية من س ... الى ... ع من ١٥ ب الى ٢٧ ب طريق مؤدية من س ... الى ... ع

المناطق المستملكة للخط الحديدي تبين دائماً بواسطة تخوم والا فيجب الاستيضاح من مأمور السكة الحديدية لأجل تعيين العرض ومنطقة الاستملاك

٩ — المرافئ والاحواض والمواني .

ان هذه الاقسام من املاك الدولة العامة محددة تحديداً نظامياً وعليه فمن المناسب عند الاقتضاء مراجعة مأموري الاشغال العامة المكلفين بالاعمال البحرية لاجل بيان الحدود الصحيحة الواجب مراعاتها .

١٠ — بقية اقسام املاك الدولة

ان القرار الصادر في ١٠ حزيران سنة ٩٢٥ يصرح بان كافة اقسام المنطقة و كافة الانشاآت التي يمكن تملكها من قبل الافراد لانها مخصصة لمصلحة العموم هي من املاك الدولة العامة يجب على مأموري المصالح العقارية ان يذكروا في محضر التحديد كافة قطع الاراضي الداخلة في هذا النوع حتى ولوا كد لهم المتصرف فيها او واضع اليد عليها ان له فيها حقوق ملكية ثابتة .



بيروت ٩ نيسان سنة ٩٢٦ رقم ٢١١ (ترجمة)

المسيو هنري دي جوفنيل العضو في مجلس الشيوخ

والمفوض السامي في سوريا ولبنان

لسعادة المندوب الممتاز للمفوض السامي لدى دولتي سورية وجبل الدروز ٠

ان معاملات التحديد الموقت للعقارات تجري الآن في مناطق اسكندرون وانطاكية وحاب ٠ لذلك يجب اغتنام فرصة وجود المهندسين في تلك المناطق لاجل الشروع بصورة متقنة لتحديد املاك الدولة العامة والخاصة ٠ ان تحديد املاك الدولة البحرية هي المعاملة التي يجب الاسراع في اجرائها في الدرجة الاولى وخصوصاً في الاسكندرون حيث يوجد اعتراضات كثيرة بشأن المستنقعات والبحيرات وعلى شواطئ البحر وكذلك يوجد اعتراضات من هذا القبيل بشأن املاك الدولة العامة النهرية وبشأن البحيرات الواقعة في منطقة انطاكية ٠

اما بخصوص املاك الدولة الخاصة فان التحديد الموقت يظهر عقارات كثيرة مهملة وليس لها صاحب او محلولة مسجلة او غير مسجلة في سجل المحلولات وانه يوجد منفعة كبيرة من وضعها تحت ادارة املاك الدولة ٠ ان تحديد املاك الدولة العامة يجب ان يجري بموجب احكام القسم الثاني من القرار رقم ١٤٤ س المؤرخ ١ حزيران سنة ٩٢٥ والتعليمات المتعلقة به

ان تحديد املاك الدولة الخاصة يجب ان يجري بنفس الشروط المتعلقة بالعقارات العائدة الى الافراد سواء كان ذلك بمواجهة مندوب ادارة املاك الدولة ام بغيابه٠ ان هذه الادارة لم تنتدب احداً حتى الآن لاجل هذه المعاملات لذلك ارى من اللازم

الايعاز الى ادارة املاك الدولة ان تعين من يمثلها في اللجنة من مأموريها فيما يختص بالعقارات الواقعة تحت ادارتها و كذلك ادارة المصالح العقارية تعين ممثلاً لها فيما يختص بالعقارات المحلولة . ان هؤلاء الموظفين يقدمون المعلومات عن المحلولات المسجلة في الدفاتر الرسمية عند اجراء التحديد الموقت ويبينوا في الوقت ذاته الاراضي والعقارات التي يمكن المطالبة بها من قبل الدولة والتي هي من جملة املاك الدوله الخاصة ولاجل تأمين نفس هذه الغاية فيما يختص بالعقارات العائدة لاملاك الدولة العامة فعلى ادارة الاشغال العامة ان تطلب اجتماع اللجن المكلفة بتحديد الاملاك العامة باقرب وقت ممكن لان هذه العمليات يجب اجراؤها بصورة متوافقة ومترافقة مع عمليات المهندسين المكلفين باجراء التحديد الموقت للاملاك

وفضلاً عن ذلك فلأجل تسهيل مهمة لجن تحديد املاك الدولة العامة قد قررت ان تعين املاك الدولة العامة بموجب ارقام خاصة توضع على خارطة الكداسترو في كل منطقة عقارية ليتميزها وتفريقها عن الاملاك الخاصة

ارجو كم اعطاء التعليمات المقتضية للدوائر الواقعة تحت سلطتكم وازيدكم علماً بأنني سأرسل لكم تباعاً تعليمات تتعلق بتحديد املاك الدوله العامه

امين السر العام

الامضاء : دي ريفي



٢٢٩٢ ملحق لكتابي المؤرخ في ٩ الجاري رقم ٢١١

لي الشرف بان اعلمكم انني قررت ان يجري تحديد املاك الدولة العامة اثناء تحديد وتحرير الاملاك على مقتضى الاحكام الآتية :

١ — ان تحديد املاك الدولة العامة خارج عن صلاحية لجن التحديد والتحرير المؤلفة بموجب احكام هذا القرار المؤرخ ١٥ مارت سنة ٩٢٦ رقم ١٨٦ فيجب اجراء تحديد هذه الاملاك بمعرفة اللجن المؤلفة بموجب احكام القرار ١٤٤ الصادر في ١٠ حزيران سنة ٩٢٥

٢ — اتباعاً للسهولة واجتناباً لاضاعة الوقت يشرع بتحديد وتحرير الاملاك العامة في كل منطقة عقارية عقب انجاز تحديد وتحرير الاملاك الموقت في تلك المنطقة .ولذلك يجري في اول الامر كما في السابق تحديد وتحرير الاملاك الخاصة التابعة لاملاك الدولة ثم بعد ذلك بما انه لم يتم تنظيم الخرائط العمومية للتحديد والتحرير في كل منطقة عقارية فيشرع بتحديد وتحرير الاملاك العامة وفقاً للتعليمات المتعلقة بتطبيق احكام القرار ١٤٤

ان الحدود الموقتة العائدة للاملاك العامة تنقل على الخرائط العمومية للتحديد وفقاً لاحكام المادة ١٧ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ مارت سنة ٩٢٦

تفصل المنازعات المتعلقة بحدود الاملاك العامة وفقاً لاحكام القسم الثاني من القرار رقم ١٤٤ المؤرخ في ١٠ حزيران سنة ٩٢٥ ويجب مع ذلك الانتباه الى ان القرار المبحوث عنه في المادة ٤٣ ليس له من خاصة سوى تعيين حدود الاملاك العامة اي المنطقة التي تستطيع الدولة ان تجرد اصحاب الحقوق العينية من حقوقهم منها لقاء تعويضات عادلة تدفع

معجلاً فيستنتج من ذلك ان لجنة تحديد وتحرير الاملاك حائزة صلاحية تعيين نوع وجسامة وحدود الحقوق التي يدعي بها الافراد . ويجب تنظيم دفتر تحرير خاص لاملاك الدولة العامة ويجب تعينها في خارطة الكداسترو بارقام لاتينية يوضع لها ترتيب خاص غير ترتيب بقية العقارات العائدة للاملاك الخاصة . ان الادارة ذات الشأن (ادارة الاشغال العامة في كافة الاحوال ومفتشية التجارة البحرية) عند الاقتضاء يجب ان ترسل احد مأموريها ممثلا لها اثناء اجراء التحديد الموقت الذي يجريه مهندسو الكداسترو ويجب اخباره عن تاريخ الشروع بهذا التحديد من قبل عمال الطبوغرافيا . فارجوكم ان تبلغوا هذه الاحكام للدوائر ذات العلاقة (المصالح العقارية . وادارة الاشغال العامة ومفتشية التجارة البحرية) للعمل بموجبها وسارسل تعليمات مماثلة لها الى مهندسي الكداسترو

في ١٦ نيسان سنة ١٩٢٦ — الوزير المفوض

امين السر العام

دي ريفي

١١٩٩ — ١٠٦

نبلغكم اعلاه التعليمات الواردة من فخامة المفوض السامي للعلم بها والعمل بموجبها والسلام عليكم .

في ٢٨ نيسان سنة ٩٢٦ — مدير المصالح العقارية السورية

التوقيع : واثق المؤيد العظم



دمشق ٢٦ ايلول سنة ٩٢٨ رقم س ١ — ٧٦٥٣

من المندوب المعاون

الى فخامة رئيس مجلس الوزراء المعظم

يا صاحب الفخامة

لي الشرف بان احيطكم علماً بان نظر المفوض السامي وجه الى الاسلوب الذي تنهجه احياناً دائرة الاشغال العامة في الدول بمناسبة القيام باعمال تحديد الملك العام وهو يبعد كثيراً عن الاصول المحددة في القرار رقم س / ١٤٤ الخاص بالملك العام فاللجان المؤلفة بمقتضى القرار الآنف الذكر ولا سيما مأمورو دائرة الاشغال العامة يظنون كما يبدو في بعض الحالات انهم مخولون نفس السلطة القضائية المخولة للجان تحرير وتحديد الاملاك العقارية المشكلة بموجب القرارين رقم ١٨٦ و ١٨٧ الخاصين بتحرير وتحديد الاملاك العقارية في حين ان حضرة المفوض يعتبر ان القصد من تحديد الملك العام هو تعيين الحدود فوق الارض لقطع الاراضي الداخلة في الملك العام وفقاً لاحكام القرار رقم س /١٤٤ بدون التفات الى حقوق الملكية الثابتة التي يستمر الآخرون على التمتع بها الى ان يتقدم دفع تعويض عادل تام وخلاف ذلك ما يختص باعمال التحرير والتحديد المنصوص عليها في القرارين رقم ١٨٦ و ١٨٧ فانها ترمي الى فتح السجل العقاري والغرض منها تالياً تعيين حالة العقارات الطبيعية والحقوقية اعني تعيين موقع العقار فوق الارض وتحديد اتساعه ونوع الملكية وقدر الحصص والتكاليف وحقوق الرهن او قيود الملك غير الحر

من الصواب والحالة هذه ان يلاحظ بان تحديد الملك العام يجب ان يجري بدون ان يلتفت الى حقوق الملكية او التكاليف او القيود العقارية او حقوق الرهن فيما اذا كانت القطع الداخلة ضمن الحدود التي وضعتها لجان التحرير والتحديد هي موضع البحث اذ ان

تعيين الحصص هو من خصائص لجان التحرير والتحديد لا غير ويجدر الملاحظة ايضاً بانه ليس لغير هذه اللجان صفة لان تدون في السجل العقاري وتخرج منه قطع الاراضي او العقارات الخاصة بالملك العام .

على ذلك فكل ادعاء او طلب او اعتراض يبدو في خلال تحديد الملك العام لا يفصل به الا اذا تناول وضع الحدود او تعيينها فقط طبقاً لاحكام القرار س / ١٤٤ وما سوى ذلك من الادعاآت او الاعتراضات الطلبات المتعلقة بحق الملكية والتكاليف وحقوق الرهن والمرافق العقارية فيجب تسويتها لدى لجان التحديد والتحرير فأكون لفخامتكم بغاية الامتنان اذا تفضلتم بتوجيه انظار الدوائر المختصة في حكومتكم الى النقاط المشار اليها .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام .



قرار عدد ٢٧٥

بشأن ادارة وبيع املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة

الباب الاول = قوام هذه الاملاك الخاصة بالدولة ومعرفتها وتحديدها .

الفصل الاول = قوام الاملاك

الفصل الثاني = معرفتها وتحديدها

الفصل الثالث = احكام خصوصية

الباب الثاني = ادارة الاملاك

الفصل الاول = احكام عمومية

الفصل الثاني = تأجير الاملاك الزراعية

القسم الاول = احكام عمومية

القسم الثاني = التأجير مع وعد بالبيع

القسم الثالث = التأجير والتأجير لمدة طويلة

الفقرة الاولى = الاراضي الزراعية

الفقرة الثانية = المراعي

الفقرة الثالثة = الحاصلات الصغيرة

القسم الرابع = احكام عمومية

الفقرة الاولى = العقوبات

الفقرة الثانية = معاينة المخالفات

الفقرة الثالثة = ملاحقة محاضر الضبط

الاتفاق بالتراضي

الفصل الثالث = تأجير العقارات في المدن

الفصل الرابع = البيع

القسم الاول = تقسيم الحصص

القسم الثاني — بيع العقارات غير الناتجة عن تقسيم اراضي الدولة

الفصل الخامس = احكام التنفيذ

قرار عدد ٢٧٥

بشأن ادارة وبيع املاك الدولة الخصوصية غير المنقولة

ان المسيو هنري دي جوفنيل العضو في مجلس الشيوخ والمفوض السامي للجمهورية الفرنسوية لدى دول سورية ولبنان الكبير وبلاد العلويين وجبل الدروز

بناء على المادة الاولى من صك الانتداب

وبناء على مرسومي ٢٣ ت ٢ ١٩٢٠ و ١٠ ت ٢ ١٩٢٥

وحيث ان الاملاك الخصوصية غير المنقولة العائدة للدولة الواقعة تحت الانتداب هي على غاية من الاهمية بالنظر لمختلف انواعها وعظيم اتساعها

وحيث انه يجب ان يوضع لادارة هذه الاملاك وبيعها قواعد دقيقة واضحة .

وحيث انه نظراً للنتائج التي حصل عليها الافراد باهتمامهم الشخصي يكون من الموافق للمصلحة العامة ان توضع قيد المداولة العقارات التي تتألف منها املاك الدولة وان تؤسس بهذه الواسطة الملكية الصغيرة الزراعية

وبناء على اقتراح امين السر العام قرر ما يأتي :

الباب الاول

قوام املاك الدولة ومعرفتها وتحديدها

الفصل الاول

قوام املاك الدولة

المادة الاولى — بشرط الاحتفاظ بالحقوق القانونية العائدة للغير تشتمل الاملاك الخصوصية غير المنقولة العائدة للدولة على العقارات المبنية وغير المبنية والحقوق العينية غير المنقولة التي تخص الدولة بموجب الشرائع والقرارات والقوانين النافذة سواء كانت تحت تصرفها الفعلي او تحت تصرف اشخاص آخرين .

المادة الثانية — تشتمل على الخصوص الاملاك الخصوصية العائدة للدولة على ما يأتي :

١ — الاراضي الاميرية (التي تكون رقبة الملك فيها عائدة للدولة)

٢ — الاراضي المتروكة التي تدعى مرفقة (الاراضي الموضوعة تحت تصرف جماعات)

٣ — العقارات المسجلة حتى هذا النهار في سجلات المحلولات (الاملاك الشاغرة وبدون صاحب او التي لا وارث لها)

٤ — الاملاك المقيدة باسم الخزينة في سجلات الادارات العمومية

٥ — الاملاك المدورة (الاملاك المحجوزة من قبل الخزينة)

٦ — الاملاك المقيدة في سجلات دائرة املاك الدولة

٧ — العقارات التي ثبت انها للدولة بعد اجراء عمليات التحرير والتحديد المعينة معاملاتها ادناه .

٨ — الاملاك التي تشتريها الدولة ولا تكون داخلة في الاملاك العمومية

٩ — القطع المتروكة من الاملاك العمومية

١٠ — العقارات المتأتية من تركات شاغرة ومن تركات لا وريث لها والاملاك المتأتية عن اعمال زراعتها والتي يتحقق قانوناً شغورها او عدم وجود وريث لها .

١١ — الاراضي الخالية والاحراج والغابات والجبال غير المزروعة وبالجملة جميع الاملاك غير المنقولة التي تشملها في قانون الاراضي لفظة (الاراضي الموات) بشرط الاحتفاظ بالحقوق العينية او حقوق الاستعمال التي اكتسبها الافراد وفقاً للشرائع والقوانين النافذة

المادة الثالثة — ان تقسيم الاراضي الاميرية والاراضي المتروكة التي تدعى مرفقة والاراضي الخالية والاراضي الموات التي لم تعرف ولم تحدد بعد والتنازل عنها وبيعها تبقى خاضعة لادارة املاك الدولة

المادة الرابعة — ان املاك الدولة تكون خاضعة لادارة املاك الدولة حالاً بعد معرفتها وتحديدها وتسجيلها في سجلات دائرة املاك الدولة وفي سجلات الدفترخانة او السجلات العقارية .

الفصل الثاني

معرفة الاملاك وتحديدها

المادة الخامسة — في المناطق العقارية حيث تجري الآن عمليات الاحصاء والتحديد تقوم لجنة الاحصاء والتحديد باعمال معرفة املاك الدولة وتحديدها وفقاً لاحكام قرار الاحصاء والتحديد .

المادة السادسة — في بقية المناطق يقوم باعمال المعرفة والتحديد لجن تؤلف خصوصاً لهذه الغاية .

المادة السابعة — كل واحدة من اللجن المنوه عنها في المادة السادسة تؤلف من قائم مقام المحل بصفة رئيس وعضو منتخب من مجلس الادارة ومأمور محلي من الدوائر العقارية واملاك الدولة كاعضاء ويقوم مهندس مساح لدى اللجنة بوظيفة كاتب .

المادة الثامنة — يصدر قرار من وزير او ناظر المالية بناء على طلب ادارة املاك الدولة يعين فيه لكل عقار تاريخ افتتاح الاعمال . يذكر في هذا القرار بصفة تعليمات فقط الاسم او الاسماء التي يعرف بها العقار ومركزه وحدوده والمجاورون له والاراضي الواقعة في وسطه وحقوق الاستعمال او غيرها التي يظهر وجودها .

المادة التاسعة — يعطى علم بهذه الاحكام للاهالي قبل شهر على الاقل بواسطة نشرها في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية . تدعو السلطة الادارية المحلية بواسطة المختارين الملاكين المجاورين وعلى العموم جميع المدعين بحق من الحقوق ليحضروا في اليوم المعين التحديد ووضع التخوم مواجهة .

المادة العاشرة — ابتداء من هذا النشر وحتى تاريخ صدور قرار اللجنة يحظر على المكاتب العقارية قبول اي معاملة عقارية كانت بخصوص عقار موجود في المنطقة الخاضعة للتحديد . اذا لم يقدم صاحب الشأن شهادة بعدم الاعتراض معطاة من ادارة املاك الدولة تكون كل معاملة تجري وتقيد في الدفاتر العقارية مخالفة للاحكام المذكورة اعلاه لاغية بحكم القانون حتى تجاه الفريقين .

المادة الحادية عشرة — في اليوم المعين تشرع اللجنة بتحديد العقار ووضع تخومه

مواجهة بواسطة المهندس المساح بحضور المختارين والمجاورين والمدعين بالحقوق او بغيابهم .
ينظم بكل هذا محضر ضبط يختم بتوقيع رئيس اللجنة واعضائها والمهندس والمجاورين والمتداخلين في المسألة والمدعين بالحقوق الحاضرين . واذا كان ثمة خلاف بخصوص الحدود او ادعاء بحق يذكر ذلك في محضر الضبط

يضع المهندس عدا ذلك رسماً للعقار .

المادة الثانية عشرة — يودع محضر الضبط بعد ان يرفق به رسم العقار بعد انتهاء العمليات عند قائم مقام المحل . يعلن هذا الايداع في الجريدة الرسمية في الدولة وينشر على الشكل المعين في المادة التاسعة اعلاه . يوضع محضر ضبط تحت تصرف اصحاب الشأن .

المادة الثالثة عشرة — كل شخص يدعي بحق من الحقوق يجب عليه في اثناء الشهرين اللذين يليان تاريخ النشر في الجريدة الرسمية ان يتداخل في المعاملات بطريقة الاعتراض .

ان الاعتراض او الادعاء بحق من الحقوق يقدم في تصريح خطي او شفاهي . يجب ان يذكر في التصريح موضوع الاعتراض ووسائل اثباته . تقبل التصريحات الشفاهية على شكل محضر ضبط تنظمه السلطة التي تسمعها

تستلم السلطات المذكورة في المادة ٢١ من قرار تحديد وتحرير العقارات تصريحات الاعتراض وتحول التصريحات او محاضر الضبط المنظمة بناء على ذلك حالا الى قائم مقام المحل وتضاف الى محضر ضبط اللجنة

المادة الرابعة عشرة — اذا انتهت المدة المعينة في المادة السابقة ولم يقدم اعتراض ما فيصدق في قرار من وزير المالية محضر ضبط لجنة تحديد املاك الدولة ويعين فيه قوام العقار

المحدد المادي وحالته القانونية

اذا قدم اعتراضات فتفصل فيها لجنة التحرير والتحديد الدائمة في المنطقة ضمن الشروط وحسب القواعد المعينة في احكام المواد ٢٤ حتى غاية المادة ٣٤ من قرار تحرير وتحديد الاملاك العقارية

المادة الخامسة عشرة — يسجل العقار في سجلات ادارة املاك الدولة وفي السجل العقاري في المنطقة العقارية اما وفقاً لتعليمات محضر الضبط وقرار التصديق في الاحوال المنصوص عنها في الفقرة الاولى من المادة ١٤ المذكورة اعلاه واما وفقاً لقرار التنفيذ الصادر وفقاً لاحكام المواد ٢٤ حتى غاية ٣٤ من قرار تحرير وتحديد الاملاك العقارية .

المادة السادسة عشرة — تطبق احكام المواد ٣٧ حتى غاية ٤٢ والمادة ٤٤ من قرار تحرير وتحديد الاملاك العقارية على حقوق حق القرار والطابو والمثل الخ — التي اكتسبها الغير وفقاً للاحكام الشرعية النافذة على عقارات الدولة قبل معرفة العقار .

الفصل الثالث

احكام خصوصية

المادة السابعة عشرة — لا يحق لاحد في المستقبل ان يفلح او يحرث او يغرس ارضاً تخص الدولة خاضعة لادارة دائرة املاك الدولة بدون ترخيص له بذلك

المادة الثامنة عشرة — رغبة في صالح المنفعة الاجتماعية او العمومية يمكن تجديد

شراء الحقوق السلبية المعمول بها في عقارات الدولة ، يصدر بهذا الشراء قرار من رئيس الدولة يتخذه بناء على اقتراح مدير الدوائر العقارية واملاك الدولة بعد اخذ رأي رئيس الدوائر ذات الشأن (الزراعة — والاشغال العامة — الخ)

يقوم بتخمين الحقوق السلبية مأموران احدهما من ادارة املاك الدولة والثاني من ادارة الزراعة. اذاقبلت الاثمان التي تعرضها الدولة فينظم على الشكل الاداري سند بتعهد متبادل واذا كانت الحقوق مقيدة في سجلات الدفترخانة او في السجل العقاري فيجري تحوير القيود والصكوك وفقاً للسند المذكور اعلاه. واذا رفض الثمن المعروض فيودع المبلغ في بنك الدولة باسم اصحاب الشأن.

يعطى لهؤلاء تحت طائلة سقوط حقوقهم مدة سنتين لاقامة دعوى على دائرة املاك الدولة امام المحكمة العادية التي تفصل في الامر بدون اعتراض ولا مراجعة



الباب الثانى

ادارة املاك الدولة

الفصل الاول

احكام عمومية

المادة التاسعة عشرة — ان مراقبة وادارة املاك الدولة العقارية الخصوصية كما هي محدودة في المادة الاولى من هذا القرار ما عدا الغابات تسندان الى ادارة الدوائر العقارية واملاك الدولة الموضوعة تحت سلطة وزير المالية .

اذا خصص عقار من املاك الدولة بدائرة عمومية فتؤمن هذه الدائرة ادارة ذلك العقار ، تعادعقارات املاك الدولة لدائرة الاملاك حالا بعد ابطال استخدامها للتخصيص المنصوص عنه .

المادة العشرون — تمثل مدير الدائرة العقارية واملاك الدولة املاك الدولة العقارية الخصوصية كما هي محددة اعلاه في جميع دعاوي المدافعة عنها امام المحاكم وفي جميع اعمال المعرفة والشراء والبيع والتبادل والاتفاق بالتراضي وغيرها من العمليات التي من شأنها ان توسع او تنقص حقوق الدولة . و كذلك في جميع اعمال التنازل او التخصيص بدوائر عمومية او بجماعات .

المادة الواحدة والعشرون — تؤمن الدوائر المالية استيفاءثمن بيع العقارات والفروقات في حصص المبادلات والتسويات والاجارات وعلى العموم جميع الحاصلات والايرادات الناجمة عن الاملاك والدوائر العقارية بعد الاطلاع على نسخة او صورة من سند الاستيفاء

مصدق عليها من قبل مدير الدوائر العقارية واملاك الدولة

يجري التحصيل وفقاً للقواعد المعينة لتحصيل الضريبة العقارية

المادة الثانية والعشرون — تنظم الصكوك التي تتعلق باملاك الدولة على الشكل الاداري . تخضع لمصادقة وزير المالية في الدولة صكوك الشراء والبيع والمبادلة والتسوية اذا كانت جارية على مبلغ يتجاوز الف ليرة سورية . وكذلك كل امتياز يعطى للجماعات واذا كان المبلغ يتجاوز ٣٠٠٠ ليرة سورية فتخضع لمصادقة رئيس الدولة

تنظم صكوك التخصيص لدائرة عمومية بعد الاتفاق بين وزير او ناظر الماليةووزير الدائرة التي يخصص لها العقار .

المادة الثالثة والعشرون — ليس من الواجب تعيين وكلاء في الدعاوي المتعلقة باملاك الدولة ويمكن ان يمثل قانونياً ادارة الدوائر العقارية واملاك الدولةاحد موظفيها تمثيلا صحيحاً .

الفصل الثاني

تأجير املاك الدولة الزراعية

القسم الاول— احكام عمومية

المادة الرابعة والعشرون — يجب ان تقسم وتجزأحصصاًاراضي املاكالدولة الزراعية لتكون اساساً للملكية الزراعية خارج المدن اما الاراضي التي لاتجزأ الى حصص فيجب تأجيرها مع الوعد ببيعها او بأجارها لمدة طويلة واذا لم يكن من يستأجرها فيمكن تأجيرها لمدة تعادل ضعفي مدة المناوبة الزراعية في كل منطقة.

القسم الثاني — التأجير مع الوعد بالبيع

المادة الخامسة والعشرون — ان الاراضي الزراعية ذات الاستثمار الوسط او الزهيد يمكن تأجيرها وحدها دون سواها مع الوعد ببيعها ٠

المادة السادسة والعشرون — لا يمكن التأجير مع الوعد بالبيع الا للفلاحين

المادة السابعة والعشرون — ان الفلاح الذي بيده عقار الدولة والمستثمر لاراضي قرية تخص الدولة استثماراً مشاعاً يتمتع بالافضلية على غيره ويحق له ان يستحصل بطريقة الاستئجار مع وعد بالبيع على اراضي القرية المذكورة ٠ يجري التأجير مع الوعد بالبيع لمجموع المستأجرين كل واحد منهم على نسبة حقوقه كما هي معينة وفقاً للعادات المحلية وفي هذه الحال يجب على اصحاب الشأن ما عدا القيام بالواجبات التي تتحتم على كل مشتري لاراضي الدولة ان يجزئوا ويقتسموا في ما بينهم الارض المستثمرة مشاعاً وذلك في اثناء الشهرين اللذين يليان تاريخ صك الآجار حسب القواعد المعينة في القرار عدد ١٧١ الصادر في ١٠ آذار سنة ٩٢٦

المادة الثامنة والعشرون — تعقد الايجارات مع الوعد بالبيع بالتراضي قبل افتتاح السنة الزراعية وفقاً لاحكام هذا القرار وطبقاً للشروط العمومية المعينة في قرار من وزير المالية مصادق به على دفتر الشروط المنظم بعد اخذ رأي الدوائر الزراعية

ان الشروط الخصوصية المتعلقة بعقود الاجار تعين لكل قضاء ولكل عقار بواسطة لجنة تؤلف من قائمقام المكان بصفة رئيس لها ومن موظف من دائرة الدوائر العقارية والاملاك وموظف من دائرة الزراعة بصفة اعضاء ٠

المادة التاسعة والعشرون — يجب على المستأجرين ان يستثمروا الاراضي بنفوسهم في مدة الآجار ولا يمكنهم ان يؤجروا من ضمنهم او ان يتنازلوا عن حقهم في الاجار بدون ترخيص خطي من الادارة

المادة الثلاثون — يتمتع المستأجرون الحاليون للاراضي الزراعيـة ذات الاستثمار الزهيد بحق الافضلية على غيرهم في استثمار الارض التي يستثمرونها مع الوعد بالبيع في الاحوال التالية :

١ — اذا كانوا مستأجرين من مدة تتجاوز ثلاث سنوات

٢ — اذا كانوا اجروا تحسينات في العقار

٣ — اذا كانوا احدثوا فيه غرساً او بناء

٤ — اذا كانوا اجروا تجارب زراعية جديدة او استعملوا طرقاً جديـدة والآت زراعية متقنة .

المادة الواحدة والثلاثون — تحدد مساحة الارض ذات الاستثمار الزهيد او المتوسط او الكبير في كل قضاء وفي كل ناحية باعتبار خصب الارض ونوعها في قرار من مدير الدوائر العقـارية والاملاك بعد اخذ رأي لجنة مؤلفة وفقاً لاحكام المـادة ٢٨ من هذا القرار .

المادة الثانية والثلاثون — يحسب بدل الاجار على معدل ٣ بالالف من ثمن البيع . تعين اسعار البيع كانها رأس مال ويمكن تجزئتها الى خمسة عشر قسطاً على الاكثر ان الاقساط السنوية هي بدون فائدة يستحق كل قسط سنوي في نفس الوقت الذي يستحق فيه الايجار .

المادة الثالثة والثلاثون — يعين ثمن البيع لكل حصة من الحصص الزراعيـة وزير المالية بناء على اقتراح مدير الدوائر العقارية والاملاك بعد اخذ رأي اللجنة المنصوص عنها في المادة ٢٨ من هذا القرار

المادة الرابعة والثلاثون — يحسم للمشترين (١) بالمئة من قيمة الاقساط السنوية غير المستحقة في الاحوال التالية :

١ — اذا دفعوا ثمن البيع نقداً

٢ — اذا دفعوا دفعة واحدة مبلغ الاقساط الباقية

المادة الخامسة والثلاثون — يمكن عدا ذلك اجراء الحسم بقرار من وزير المالية يتخذه بناء على اقتراح مدير الدوائر العقارية والاملاك بعد اخذ رأي اللجنة المنصوص عنها في المادة ٢٨ من هذا القرار لكل مشترٍ قام قبل انتهاء المدة المعينة في دفتر الشروط بالشروط المطلوبة منه او وجد في احد الاحوال المنصوص عنها في الفقرات عدد ٢ و ٣ و ٤ من المادة ٣٠ اعلاه وذلك اذا لم يكن في دفتر الشروط نص في شأن الاعمال التي احدثها

المادة السادسة والثلاثون — يمكن ان يذكر في صك الاجار المشتمل على الوعد بالبيع منع المشتري بعد تحقيق وعد البيع ولمدة معينة وتحت طائلة سقوط حقه من ان يتصرف ادنى تصرف بالعقار بدون ترخيص من مدير الدوائر العقارية والاملاك

لا يمكن في هذه الحال وفي اثناء المدة المعينة في صك الآجار اجراء اي معاملة عقارية كانت بخصوص العقار اذا لم يكن العلم وخبر او طلب اجراء المعاملة مشتملا على ترخيص من مدير الدوائر العقارية والاملاك

المادة السابعة والثلاثون — ان قطع الارض الزراعية المؤجرة مع الوعد ببيعها يمكن ان تعلن بجملتها او قسم منها انها غير قابلة الحجز في مادة خصوصية من الصك . يذكر ذلك في السجل العقاري في نفس الوقت الذي يسجل فيه حق الملكية للمشتري

المادة الثامنة والثلاثون — ان مدة الاجار هي ١٥ سنة على انه يمكن ان ينتهي قبل اجله ضمن الشروط المنصوص عنها ادناه

المادة التاسعة والثلاثون — ينتهي صك الاجار المعقود مع الوعد بالبيع اذا استحصل المستأجر قبل انتهاء اجل الاجار على حق الملكية او سقطت حقوقه

المادة الاربعون — يصبح المستأجر متملكاً بعد التحقق من انه قام بالواجبات المذكورة

في صك الاجار وفي دفتر الشروط وبعد ان يكون دفع قيمة الثمن المعين بكاملها ٠

المادة الواحدة والاربعون — اذا لم يقم المستأجر بالواجبات المفروضة عليه في المدة المعطاة له ولكنه بدأ باستثمار قطعته وعرض اسباباً راهنة منعته من استثمار الارض بكاملها فيمكن ان يمنحه مدير الدوائر العقارية والاملاك مدة جديدة تعادل المدة الاولى اما اذا كان الامر خلاف ذلك فيمكن الحكم بسقوط حقه بعد ثلاثة اشهر من اخطاره اخطاراً مبلغاً على الشكل الاداري

تسقط بحكم القانون حقوق المستأجر الذي يكون تنازل عن حقوقه لشخص آخر بدون ترخيص من مدير الدوائر العقارية والاملاك

يصدر الحكم بسقوط الحقوق في قرارمبني على اسباب من الوزير او مدير المالية بعد اخطار مرسل للمستأجر على الشكل الاداري قبل شهر من صدور حكم السقوط

ان هذا القرار هو غير قابل اية مراجعة كانت

المادة الثانية والاربعون — ابتداء من تاريخ قرار السقوط يعود العقار لاملاك الدولة خالصاً من كل عبء او اجار او حقوق عينية قد يكون منحها او انشأها المستأجر ٠ يعاد للمستأجر الساقطة حقوقه القيمة المدفوعة من الثمن بشرط حسم المصاريف المدفوعة والفوائد على معدل ٥ بالمئة من مبلغ الاقساط السنوية غير المدفوعة ويدخل في هذا الحساب الدفعات التي دفعها المستأجر ٠ اذا كان ثمت مغروسات وانشاآت احدثها المستأجر فعلى دائرة الاملاك ان تدفع قيمتها ٠

القسم الثالث - الاجارات

الفقرة الاولى = الاراضي الزراعية

المادة الثالثة والاربعون — تعقد الاجارات قبل افتتاح السنة الزراعية وضمن الشروط

المعينة في قرار يصدق فيه على دفتر شروط منظمة بهمة مدير الدوائر العقارية والاملاك وبعد اخذ رأي الدوائر الزراعية . ان بدلات الاجار او سعر افتتاح المزايدة يعينهما خبراء من الادارة . يجب على الطالبين ان يثبتوا مقدرتهم على الدفع .

المادة الرابعة والاربعون — اذا عقد الاجار بالرضى واذا قدمت طلبات كثيرة يمكن قبولها عن قطعة ارض واحدة فتكون الافضلية للمستأجر القديم اذا كان من جملة الطالبين واذا كان قد استثمر العقار . وفي خلاف ذلك تكون الافضلية للطالبين الساكنين في القرية اذا كانوا هم يستثمرون الارض بنفسهم واذاوقعت مزاحمة فيما بينهم فتؤجر العقارات بطريقة القرعة

ان قطع الارض الزهيدة الاستثمار تؤجر في جميع الاحوال بالتراضي ويفضل تأجيرها للفلاحين

ان قطع الارض المتوسطة او الكبيرة تؤجر بالمزايدة العلنية

المادة الخامسة والاربعون — على المستأجرين ان يستثمروا بنفوسهم الارض ولا يمكن ان يؤجروا من ضمنهم او يتنازلوا عن حقوقهم لاشخاص آخرين بدون ترخيص من مدير الدوائر العقارية والاملاك

المادة السادسة والاربعون — يمكن اسقاط حقوق المستأجر في الاحوال التالية

١ = اذا لم يقم بالبنود والشروط المذكورة في دفتر الشروط

٢ = اذا اجر من ضمنه او تنازل عن حقه بالاجار بدون ترخيص من مدير الدوائر العقارية والاملاك .

٣ = اذا لم يدفع الثمن المعين في الوقت المتفق عليه .

يقرر الاسقاط بقرار من وزير المالية ضمن الشكل المعين في المادة ٤١ من هذا القرار .

الفقرة الثانية - المراعى

المادة السابعة والاربعون = تمنع حرية رعي الماشية في جميع الاراضي الخاضعة لاملاك الدولة

المادة الثامنة والاربعون = لكل مستأجر الحق في ان يرعي في اراضي الرعاية الحرة الحيوانات التي يثبت انها لازمة لاستثمار اراضيه اما فيما يختص بالحيوانات الزائدة عن مواشي الاستثمار فيدفع عليها عوائد تحسب على كل رأس منها .

المادة التاسعة والاربعون = اذا كانت حالة المراعي مؤاتية واكتفى الذين يربون المواشي فيها فيمكن ان يرخص لغير المستأجرين في ان يرعوا قطعانهم على الاراضي المعدة لهذه الغاية بشرط ان يقدموا بذلك تصريحاً لمأمور دائرة الاملاك وان يدفعوا مسبقاً الرسم المعين .

المادة الخمسون = يعين معدل العوائد الواجب دفعها عن الرعي في قرار من وزير المالية بعد اخذ رأي اللجنة المنصوص عنها في المادة ٢٨ من هذا القرار

الفقرة الثالثة - اخذ بعض الحاصلات الصغيرة

المادة الواحدة والخمسون = يمكن ان يرخص ضمن الشروط المنصوص عنها في القوانين النافذة بعد دفع رسم عن ذلك في قطع الحطب وفتح مقالع الحجر والرمل واستثمارها الخ وصنع المشاحر ومعامل القطران واستثمار جميع انواع الحاصلات الصغيرة التابعة لاملاك الدولة . للمستأجر حق الانتفاع بهذه الحاصلات الزهيدة ضمن الشروط المعينة في الشرائع والقرارات والقوانين النافذة

المادة الثانية والخمسون — ان معدل العوائد الواجب دفعها عن الترخيصات الممنوحة

تطبيقاً للمادة ٥١ اعلاه وطريقة اعطاء الرخص المتعلقة بهذه الاغراض المختلفة تحدد بموجب قرار من مدير الدوائر العقارية والاملاك

القسم الرابع - احكام جزائية

الفقرة الاولى = العقوبات

المادة الثالثة والخمسون = ان الاشغال التي تجري على املاك الدولة خلافاً لاحكام هذا القرار وللقرارات المتخذة للتنفيذ تطبق بحقها الجزاآت النقدية التالية بناء على طلب الادارة ولا يمنع ذلك عند اللزوم تطبيق العقوبات المنصوص عنها في الشرائع والقوانين النافذة وفرض التعويضات الحقوقية

اولاً = اذا اشغل احد ارضاً بدون ترخيص فيدفع ضعفي بدل الاجار

ثانياً = اذا غرس شجراً بدون ترخيص فيدفع ليرة سورية عن كل هكتار او كسر من هكتار

ثالثاً = اذا رعى مواشيه بدون دفع الرسم المعين فيدفع ضعفي هذا الرسم

رابعاً = اذا بنى مسكناً او غير ذلك من الانشاآت غير المرخص بها في خارج الحصص التي قسمتها الادارة فيدفع ٥ ليرات سورية جزاء نقدياً

خامساً = اذا عطل انشاآت ضبط المياه او مجاريها فيدفع ٥ ليرات سورية جزاء نقدياً .

سادساً = اذا قطع حطباً او استخرج شيئاً من الحاصلات الزهيدة بدون ترخيص فيدفع ضعفي الرسم المعين لذلك

سابعاً = اذا عمل خفية فحماً او قطراناً فيدفع ضعفي الرسم المعين لذلك

المادة الرابعة والخمسون = اذا كرر الجرم في مدة سنة فيضاعف الجزاء ويمكن

الحكم على المخالفين بالسجن من يوم الى خمسة ايام

الفقرة الثانية ـ تحقيق المخالفات

المادة الخامسة والخمسون — ان مأموري الاملاك والموظفين ومأموري الغابات ومأموري الادارات المالية ومأموري البوليس وافراد الدرك والمأمورين الآخرين الذين لهم حق في تنظيم محاضر الضبط يمكنهم تحقيق المخالفات المرتكبة على املاك الدولة سواء كانت مخالفات متعلقة بهذا القرار او مخالفات منصوص عنها في الشرائع والقرارات المتعلقة بضابطة القرى

المادة السادسة والخمسون — ان المخالفات المنصوص عنها في هذا القرار تحقق بموجب محاضر ضبط او تثبت بواسطة شهود في حال عدم وجود محاضر الضبط او في حال عدم كفاية هذه المحاضر

تعتبر محاضر الضبط حجة في الحوادث المادية المثبتة فيها الى ان يثبت ما ينافيها

اذا لم يكن المخالف حاضراً عند كتابة المحضر فيذكر ذلك في المحضر

ليس من معاملة من المعاملات المذكورة اعلاه مفروضة تحت طائلة الالغاء

الفقرة الثالثة - ملاحقة محاضر الضبط والتسوية صلحاً

المادة السابعة والخمسون — ان مأموري دائرة الاملاك يبلغون جميع الاوراق التي تتعلق بملاحقة محضر الضبط برسائل مضمونة مع طلب الاشعار باستلامها وهم مفوضون في ان يلاحقوا الدعاوي امام الحاكم

ان التحقيق سواء كان في البداية او في الاستئناف يجري شفاهاً بدون حضور وكيل قانوني .

ينفذ الحكم على الشكل المعين في القانون

ينفذ الحكم بالسجن وفقاً لاحكام القوانين النافذة

المادة الثامنة والخمسون — تسقط بمرور الزمن دعاوي طلب التعويض في المخالفات المتعلقة بالاملاك عند انتهاء المدات المذكورة ادناه بكاملها

اذا نظم محضر ضبط بعد مضي شهرين من تاريخ قفل محضر الضبط

واذا لم ينظم محضر ضبط وفيما عدا احوال التعدي على املاك الدولة بعد مضي ستة اشهر في جميع المخالفات الاخرى

المادة التاسعة والخمسون — انه مرخص لادارة الاملاك ان تنهي المسائل بالتراضي في المخالفات المنصوص عنها في هذا القرار واذا صدر الحكم فلا يجري التراضي الا على الاحكام بالجزاءات النقدية .

الفصل الثالث

تأجير العقارات في المدن

المادة الستون — ان العقارات الداخلة في املاك الدولة في المدن تؤجر بعد الاعلان عنها لمدة اربع سنوات على الاكثر وبناء على تعيين سعر افتتاح المزايدة على اثر كشف اداري

فيما عدا الاحوال التي تؤجر فيها العقارات لادارة عمومية اولمصلحة للمنفعة العمومية او لاحدى البلديات يجب بصورة اجبارية ان يجري التأجير بالمزاد العلني

اذا لم ينجح المزاد فيمكن اجراء التأجير بالرضى

اذا لم تدفع الاجرة في اوقات استحقاقها او لم تنفذ الاعباء الاخرى وشروط التأجير

فيمكن الحكم بسقوط حق المستأجر في قرار من وزير المالية اذا لم ير من الافضل ملاحقة تنفيذ العقد بجميع الطرق القانونية. ان هذا لا يقبل ادنى مراجعة .

الفصل الرابع - البيع

القسم الاول — التقسيم الى حصص

المادة الواحدة والستون — تقسم ممتلكات الدولة الى حصص في الاماكن المعينة في قرار من رئيس الدولة بناء على اقتراح وزير المالية بعد اخذ رأي دائرتي الزراعة والنافعة .

المادة الثانية والستون — اذا جرى التقسيم على اراضي تخص الدولة واقعة خارج حدود اراضي القرى فيجب ان توزع الحصص بين القرى المجاورة الاكثر قرباً

اذا كان القصد من التقسيم انشاء قرية جديدة فيجب اجراء تقسيم خصوصي للاراضي المعدة لبناء بيوت السكن. يجب في هذه الاحوال ان تشتمل الحصص على قطعة ذراعية واقعة ضمن حدود اراضي القرية الجديدة وقطعة اراضي للبناء واقعة ضمن حدود التقسيم الخاص .

المادة الثالثة والستون — يجري التقسيم مهندس الدوائر العقارية عند الاطلاع على القرار المنصوص عنه في المادة ٦١

المادة الرابعة والستون — يجب ان يسبق بيع الحصص اعلان في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية. و يجري البيع وفقاً للطريقة الآتية :

المادة الخامسة والستون — ان حصص الزراعة ذات الاستثمار الصغير تباع في جميع الاحوال بالتراضي بناء على سعر يعينه لكل حصة وزير المالية بعد اخذ رأي اللجنة المنصوص عنها في المادة ٢٨ من هذا القرار .

اما حصص الزراعة ذات الاستثمار الوسط فتباع بالمزاد العلني واذا لم يكن من يشتري فتباع بالتراضي

المادة السادسة والستون — ان اسعار البيع المعينة كرأس مال يمكن تقسيمها الى عشرة اقساط سنوية على الاكثر،لا يؤخذ فائدة عن الاقساط السنوية

يحسم للمشتري ١٠ بالمئة من قيمة الاقساط السنوية غير المستحقة اذا دفع نقداً ثمن المشترى او دفع جملة قيمة الاقساط الباقية عليه

المادة السابعة والستون — يجري اعطاء الحصص ذات الاستثمار الصغير للاشخاص الذين قدموا طلبهم في المدة المعينة لعمليات البيع · تفحص الطلبات وترتبها اولاً فاولاً بعد اخذ رأي السلطات الادارية المحلية اللجنة المنصوص عنها في المادة ٢٨ من هذا القرار

تعطى الافضلية في ترتيب الطلبات للفلاحين اذا طلب القطعة الواحدة اشخاص عديدون ثبت ان لهم حقوقاً متساوية فتعطى القطعة بطريقة سحب القرعة فيما بينهم

المادة الثامنة والستون -- يمكن ان يذكر في العقد انه ممنوع على المشتري في مدة محدودة ان يبيع بثمن او بغير ثمن وان يرهن او يؤمن حصته بدون ترخيص من مدير الدوائر العقارية والاملاك · كل صك يعقد خلافاً لهذه الاحكام يكون لاغياً ولا يعمل به

اذا كان العقار مقيداً في سجلات الطابو او في السجلات العقارية فلا يمكن ان يجري بشأنه معاملة ما من معاملات البيع او الرهن او التأمين في اثناء المدة المنصوص عنها في العقد ما لم يكن السند مشتملا على ترخيص مدير الدوائر العقارية والاملاك

المادة التاسعة والستون — يمكن ان يذكر عدا ذلك في العقد انه يجب في مدة معينة اما الاستثمار ضمن الشروط المحددة اذا كان الامر متعلقاً بقطعة زراعية ، اما انشاء بناء يناسب اهمية مركز العقار تعين قيمته في صك البيع وتسوير الارض ضمن الشروط

المعينة في العقد المذكور اذا كان الامر متعلقاً بقطعة اخرى

المادة السبعون — ان الحصص التي تباع يمكن بان يصرح بانها غير قابلة الحجز بموجب بند من بنود صك البيع على ان هذا البند المتعلق بعدم قابلية الحجز لا يكون مانعاً من حجز المحاصيل لدفع المبالغ المتوجبة للدولة وللبلديات وللمصالح العمومية وللشركات المالية او شركات الاحتياط ولفروعها و كذلك لجمعيات التعاون او الشركات الزراعية من اي نوع كانت المصدق عليها قانونياً ويكون المشتري مشتركا فيها

المادة الواحدة والسبعون — اذا لم تتم الواجبات عند انتهاء المدة المعينة فيمكن تمديد هذه المدة من قبل وزير المالية لمدة تعادل المدة المعينة اولاً وذلك اذا كان الشخص الذي اعطي الحصة قد بدأ باستثمارها وثبت ان اسباباً ذات بال قد منعته من تحقيق استثمارها بجملتها .

واذا لم يقم المشتري بالواجبات المفروضة عليه فيحكم بسقوط حقوقه ضمن الشكل المعين في المادة ٤١ من هذا القرار

المادة الثانية والسبعون — اذا كان العقار مسجلاً في سجلات الطابو او في السجلات العقارية وكان يوجد اصحاب ديون مسجلة اسماؤهم فيبلغون قرار السقوط ضمن الشكل الاداري في محلهم المختار ويقيد قرار السقوط في سجلات الطابو او في صحيفة العقار

المادة الثالثة والسبعون — ابتداء من تاريخ قرار السقوط تسترجع الدولة الارض وتعيد للمشتري الثمن الذي دفعه بعد حسم المصاريف والفوائد المتوجبة على الاقساط السنوية غير المدفوعة عند استحقاقها . واذا كان يوجد اغراس او ابنية احدثها المشتري فيمكن لدائرة الاملاك ان تعرض عليه دفع قيمتها او ان تبيع القطعة ضمن الشروط المعينة ادناه .

المادة الرابعة والسبعون — حتى انتهاء المدة التي يجب على المشتري ان لا يبيع ولا

يرهن ولا يؤمن في اثنائها لا يمكن بيع حصة من حصص املاك الدولة الا على الشكل الاداري بهمة دائرة الاملاك وبطريقة المزاد العلني

لا يقبل في المزاد الا الاشخاص الحائزون على الشروط المطلوبة من المشترين الاولين ·

لا يحق للمشتري الساقطة حقوقه الاشتراك بالمزاد

المادة الخامسة والسبعون — ان ثمن المزايدة الذي يذكر انه يدفع نقداً يجب ان يدفع في اثناء شهر واحد لصندوق المحاسب المعين لهذه الغاية

يوزع الثمن على الترتيب الآتي :

١ — مصاريف معاملات اسقاط الحقوق والعرض للبيع ·

٢ — الاقساط الباقية المتوجبة للدولة يزاد عليها فوائد الاقساط المتأخرة

٣ — الديون المتأتية عن الرهنيات المسجلة او المطلعة عليها بطريقة قانونية ادارة الدوائر العقارية والاملاك ·

٤ — الاقساط التي دفعها المشتري بعد حسم بدل الآجار محسوباً وفقاً للتعليمات اعلاه ·

٥ — المصاريف التي صرفت من مال المشتري على الاراضي · ليس لاصحاب الدين ولا للمشتري فيما يتعلق بالمصاريف التي انفقها من ماله حق في توزيع ثمن الارض الا على نسبة قيمة التحسينات العقارية التي تعينها لجنة كشف ادارية

ما زاد على ذلك من الثمن تأخذه ادارة الاملاك

تودع المبالغ العائدة للاشخاص تحت مسؤوليتهم في بنك الدولة حتى تصفية الحسابات بين اصحاب الشأن

المادة السادسة والسبعون — اذا لم تنجح المزايدة فلا يتوجب على الدولة دفع ادنى تعويض كان بسبب التحسينات التي قد يكون احدثها في العقار صاحب الحصة الساقطة حقوقه وكذلك اصحاب الدين فلا يحق لهم اقامة اية دعوى كانت ضد الدولة للحصول

على قبض ديونهم .

ان الاقساط التي دفعها المشتري تعادله بعد حسم الفوائد المتأخرة ويعاد العقار لاملاك الدولة خالصاً من كل عبء او حق عيني .

القسم الثاني

بيع العقارات غير المتولدة عن تقسيم اراضي الدولة

المادة السابعة والسبعون — ان البنايات والاماكن العائدة للدولة في المدن وجميع العقارات الاخرى غير المتولدة عن التقسيم الذي جرى لانشاء مراكز ولاستثمار الارض تباع بالمزاد العلني بسعر اساسي تحدده لافتتاح المزاد لجنة خبراء ووفقاً لاحكام قرار من وزير المالية مشتمل على شروط . على انه يمكن اجراء البيع بالرضى اذا كانت قيمة الاملاك لا تتجاوز بناء على تقرير الخبراء رأسمال قدره ٢٠٠٠ ليرة سورية او اذا لم تأت المزايدة بنتيجة او اذا قبل رئيس الدولة بصورة استثنائية بطريقة البيع على هذا الشكل

المادة الثامنة والسبعون — اذا كان الامر متعلقاً ببيع بالمبادلة فيجب ان يسبق العملية كشف من قبل الخبراء . اذا كانت قيمة رأسمال احد العقارين اللذين يجري التبادل عليهما تتجاوز ١٠٠٠ ليرة سورية فلا يمكن اجراء التبادل الا بعد مصادقة الوزير واذا كانت القيمة تزيد على ٣٠٠٠ ليرة سورية فيجب ان يكون صك المبادلة ممهوراً بمصادقة رئيس الدولة

المادة التاسعة والسبعون — يمكن اعادة الاملاك المنزوعة ملكيتها والباقية بدون استعمال الى اصحابها القدماء .

المادة الثمانون — فيما يختص بالاسواق والطرق والمسالك الملغاة والمعادة للاملاك الخصوصية بجملتها او بقسم منها ينذر اصحاب الاملاك بوجوب شراء القطع اللاصقة منها

بملك كل واحد منهم بالاسعار التي يعينها وزير النافعة واذا لم يقبلوا بالاسعار المعينة على هذه الصورة فيجري بيع الاراضي بالمزايدة العلنية اوبالتنازل عنها بالمبادلة لملاكي الاراضي التي تفتح فيها اقسام من الطرقات الجديدة .

المادة الواحدة والثمانون — اذا لم يدفع الثمن عن الاستحقاق او لم تنفذ اعباء وشروط البيع الاخرى فيمكن اسقاط حق المشتري بقرار من وزير المالية اذا لم ير من الافضل ملاحقة تنفيذ العقد بجميع الطرق القانونية

لا يقبل قرار الاسقاط ادنى مراجعة

لا تسترجع الدولة العقار الا بعد شهر من تبليغ قرار الاسقاط للمشتري ولاصحاب الحقوق المعروفين ولاصحاب الدين المسجلة اسماؤهم في محلهم المختار

في اثناء هذه المدة يحق للمشتري الاول ولاصحاب الحقوق ولاصحاب الدين المسجلة اسماؤهم ان يدفعوا المبلغ المطلوب من رأسمال وفوائد ومصاريف ويقوم الاشخاص الآخرون الذين يدفعون القيمة مقام الدولة فيما يختص بالتأمين بناء على الوصل الذي يعطى لهم اذا ذكر ذلك في الوصل .

اذا انتهت هذه المدة ولم يدفع الثمن فيعود العقار لاملاك الدولة خالصاً من كل عبء او اجار او حقوق عينية قد يكون اعطاها او انشأها المشتري .

المادة الثانية والثمانون — يعاد للمشتري الساقطة حقوقه قسم الثمن المدفوع بعد حسم جميع مصاريف الاسقاط والفوائد المتأخرة

المادة الثالثة والثمانون — يمكن استعمال حق الشفعة بموجب عريضة بسيطة ادارية تقدم بعد نهاية المزايدة على العقارات المذكورة في المواد ٨٠ حتى غاية ٨٥ من هذا القرار .

الفصل الخامس

احكام تنفيذية

المادة الرابعة والثمانون — ان تفاصيل تطبيق هذا القرار تعين في قرار خاص

المادة الخامسة والثمانون — جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار هي ملغاة وتبقى ملغاة .

المادة السادسة والثمانون — يوضع هذا القرار موضع التنفيذ في جميع اراضي دولة سورية

المادة السابعة والثمانون — امين السر العام والمندوب فوق العادة للمفوض السامي لدى دولة سوريا وجبل الدروز والمندوبون لدى الدول مكلفون كل فيما يعنيه تنفيذ هذا القرار .

بيروت في ٥ ايار سنة ٩٢٦

الامضاء : جوفنيل



المديرية العامة للمصالح العقارية

واملاك الدولة

الرقم ١٠٣ / ٧٩٩

لحضرة رئيس اللجنة لتحديد وتحرير الاملاك في المحترم

نرسل لحضرتكم طياً صورة عن التعليمات المتعلقة بتحديد املاك الدولة الخاصة ونلفت نظركم الى اهمية تطبيقها خصوصاً من المناطق التي يكثر فيها وجود هذا النوع من الاملاك كمناطق جبل سمعان وحمص وحماه ووادي الغاب حيث يشرع عما قريب باعمال التحديد والتحرير ودمتم محترمين سيدي

في ١١ نيسان سنة ٩٢٨ و ٢١ شوال سنة ١٣٤٦

المدير العام للمصالح العقارية

واملاك الدولة

التوقيع : واثق المؤيد العظم

تعليمات بشأن تحديد وتحرير املاك الدولة الخاصة

بناء على الاسئلة التي وردت من حضرة متعهد اعمال الكداسترو والتحسين الزراعي وتأميناً لسير اعمال تحديد وتحرير املاك الدولة رأينا لزوماً لتنظيم هذه التعليمات بشأن تحديد وتحرير املاك الدولة .

١ — افتتاح عمليات التحديد والتحرير : ان عمليات التحديد والتحرير تجري

آ — في المناطق العقارية التي باشرت اللجان الخاصة باعمال التحديد والتحرير وفقاً لاحكام القرارين رقم ١٨٦ و ١٨٧

ب — في المناطق الاخرى يجري الكشف من قبل لجان تؤلف وفقاً للمادة ٧ من القرار رقم ٢٧٥ على ان تقوم هذه اللجان باعمالها وفقاً للمواد ٨ الى ١٦ من القرار المذكور.

يعلن افتتاح اعمال التحديد ويبلغ الى اصحاب الملاقة وفقاً لاحكام القرارات رقم ١٨٦ و ١٨٧ و ٢٧٥ على مأموري املاك الدولة ان يؤمنوا في الخمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ افتتاح الاعمال بتخطيط الحدود الفاصلة بين الاملاك العائدة للدولة وبين املاك الاهلين المجاورين بواسطة المحراث اذا لم تكن هنالك حدود طبيعية فاصلة وذلك وفقاً لاحكام المادة ٨ (الفقرة الثانية) من القرار رقم ١٨٦ والمادة ١٤ من القرار رقم ١٨٧

٢ — التحديد الموقت ووضع التخوم: ان تحديد املاك الدولة الموقت ووضع التخوم يجري.

آ — في المناطق العقارية التي بوشر فيها باعمال التحديد من قبل مهندس ادارة الكداسترو وفقاً لاحكام القرارين رقم ١٨٦ و ١٨٧

ب — في المناطق الاخرى تجري هذه العمليات من قبل المهندسين بحضور لجنة تتألف وفقاً لاحكام القرار رقم ٢٧٥

ففي الحالة الاولى يمثل مديرية املاك الدولة اثناء التحديد ووضع التخوم مأمور من ادارتها او وكيل مفوض بتمثيلها اثناء تلك العمليات

٣ — تسلسل اعمال تحديد الاملاك العامة: ان اعمال التحديد ووضع التخوم تجري على الترتيب والشروط الآتية:

آ — تعين الحدود الخارجية لاملاك الدولة حسب المعلومات التي يدلي بها ممثلوا

ادارة املاك الدولة ومن قبل اصحاب الاملاك المجاورة وبما ان الاراضي العائدة لاملاك الدولة في بعض المناطق واسعة جداً وان الاملاك الخاصة يكثر عددها من جراء هذه السعة فان تعيين الحدود الخارجية يكون دقيقاً وتختلف صعوبته على اختلاف المناطق وعليه فان ادارة الكداسترو بالاستناد الى ايضاحات ادارة املاك الدولة تحدد في كل منطقة على حدة كيفية القيام باعمال التحديد ووضع التخوم الموقتين بصورة مفصلة.

==« هذه الفقرة عدلت بالبلاغ المنشور بعد هذه التعليمات »==

ب — ففي داخل املاك الدولة التي تعينه حدودها الخارجية تقوم الفرق بتخطيط الاملاك العامة كالطرق والمسالك والجداول والانهر الخ ويعدون كل ما يلزم لتحديد املاك الدولة العامة وفقاً لاحكام قرار المفوض السامي رقم ١٤٤

اما الاختلافات التي تتعلق بالحدود التي تنشأ بين ادارة املاك الدولة واصحاب الاملاك المجاورة فتبين في خرائط التحديد (كرو كي) وتدر ج في متن المحضر

وعندما تجري عمليات التحديد بمعرفة المهندسين وفقاً للقرارين رقم ١٨٦ و ١٨٧ يعود البت في المنازعات والاعتراضات الى اللجان الخاصة وعند ما تجري بمعرفة اللجنة المنصوص عليها في القرار رقم ٢٧٥ سيعود هذا الامر الى اللجان الدائمة في القضاء

٤ — اعمال التقسيم في داخل املاك الدولة : ان اعمال تحديد املاك الدولة ووضع تخومها تنتهي مبدئياً بانتهاء الاعمال المتقدم ذ كرها التي تتعلق بتعيين الحدود الخارجية وتخطيط املاك الدولة العامة كالطرق والمسالك والاقنية الخ ... ولكن نظراً لسعة هذه الاملاك وشمولها على جملة قرى وللغاية المقصودة من بيع املاك الدولة مقسمة وفقاً للقرار رقم ٢٧٥ يجب حتما اجراء عمليات الكشف والتقسيم ضمن نطاق املاك الدولة فهذه الاعمال المكلفة بايفائها فرق ادارة الكداسترو تجري على الترتيب الآتي :

اولاً — في المناطق التي افتتحت فيها عمليات التحديد الموقت ووضع التخوم ان ادارة املاك الدولة مكلفة باعطاء المعلومات الآتية الى رؤساء الاعمال الفنية في المنطقة

آ— قائمة بالعقارات العائدة لاملاك الدولة مع بيان مواقعها ومساحتها (دونمات او فدادين) والحدود التقريبية .

ب — قائمة بالقرى العائدة لاملاك الدولة والتي يشغلها المزارعون مع بيان مقاطعها .

ثانياً — بناء على هذه الايضاحات وبحضور مأموري املاك الدولة تباشر الفرق بتحديد كل قرية يتألف منها منطقة عقارية فالحدود الفاصلة بين القرى يجب ان تشكل كل واحدة منها منطقة عقارية مستقلة تبين في خارطة التحديد (كروكي)

ثالثاً — تبين فرق التحديد في الخارطة نوع الاراضي الكائنة في كل قطع والطرقات والمسالك والاقنية والاراضي الصخرية الغير صالحة للزراعة والمستنقعات والاراضي القابلة للري والمراعي والاراضي الصالحة للزراعة والاراضي المغروسة الخ ... الكائنة ضمن نطاق املاك الدولة .

اما البنايات المشيدة على اراضي املاك الدولة من قبل المزارعين فتدخل في الخارطة ويذكر اسم المزارع مالك المواد الاساسية للبناء وهذا يحفظ بحقوقه كي يحصل على الارض المشيد عليها ذلك البناء ضمن الشروط المندرجة في القرار رقم ٢٧٥

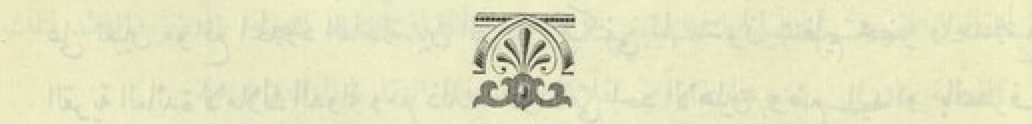
ومن الواضح كما بيناه اعلاه ان اعمال الكشف تجري ضمن املاك الدولة كي تتمكن من تطبيق القرار ٢٧٥

ان اللجان الخاصة لتحديد وتحرير الاملاك واللجان الدائمية في الاقضية التي لها حق البت في قضايا الاختلافات المتعلقة بالحدود والمنازعات التي يمكن وقوعها بين ادارة املاك

الدولة واصحاب الاملاك المجاورة ليس لها حق المداخلة في الامور المحتمل ان تقع بين ادارة املاك الدولة والمزارعين (تقسيم) الاراضي ضمن املاك الدولة النوع الشرعي للانشاءات المشيدة من قبل المزارعين تأجير الاراضي ايجاراً عادياً مع الوعد بالبيع الخ ..) فهذه القضايا تبت فيها المديرية العامة للمصالح العقارية واملاك الدولة وفقاً لاحكام القرار رقم ٢٧٥ .

في ٤ نيسان سنة ١٩٢٨ و ١٤ شوال سنة ١٣٤٦

المدير العام للمصالح العقارية
واملاك الدولة



المديرية العامة للمصالح العقارية

واملاك الدولة

الرقم ٢٥٠٢ / ٧٣

بشأن تعديل التعليمات المتعلقة بكيفية تحديد املاك الدولة

المؤرخة في ٤ نيسان سنة ٩٢٨ رقم ١٠٣ / ٧٩٩

لقد تقرر تعديل الفقرة آ من البند الثالث من التعليمات المتعلقة بكيفية تحديد املاك الدولة الخاصة على الوجه الآتي :

١ — ان تحديد املاك الدولة وفقاً لاحكام القرارين ١٨٦ و ١٨٧ يجري باعتبار المنطقة العقارية يعني قرية بعد قرية ويجب ان ينظم بكل قرية من قرى املاك الدولة محضر تحديد واحد

ب — تعيين الحدود الخارجية لاملاك الدولة . — لاجل تعيين الحدود الخارجية لمجموع قرى املاك الدولة في احدى المناطق الكبيرة يجب ان تشرع فرق التحديد والتحرير بتحديد القرى العائدة لاملاك الدولة والكائنة على الاطراف المجاورة للقرى السائرة العائدة للاهلين . اذا كان ممثل املاك الدولة واهالي القرى المجاورة متفقين على تعيين مواقع الحدود الفاصلة بين القريتين فيكتفي المهندسون بتنظيم محضر واحد لجميع القرية العائدة لاملاك الدولة ومع ذلك فاذا ادعى احد الاهلين بوضع اليد او بالتصرف بقطعة معينة كائنة ضمن الحدود الادارية للقرية العائدة لاملاك الدولة فيجب ان ينظم بهذه القطعة محضر تحديد خاص . اما اذا وقع خلاف على تعيين مواقع الحدود فيجب على المهندسين ان ينظموا بالقطعة الواقعة بين الحدين المدعى بهما من قبل كل من الفريقين محضر تحديد ثان واذا كان الخلاف يشمل اكثر من قطعة فينظم بكل قطعة محضر خاص يوضع له رقم متسلسل اعتباراً من رقم المحضر الاول العائدلقرية املاك الدولة وتبين هذه الوضعية

في الكرو كي الذي يجب ان يضاف الى محاضر التحديد العائدة للقرية الجاري تحديدها وعند ما يجري تحديد القرية المجاورة لاملاك الدولة لا يلزم تحديد القطع المنازع فيها الآنفة الذكر مرة ثانية .

ج — كيفية حل المنازعات لدى اللجان:— يجب على اللجنة المكلفة بحل النزاع الواقع بين ادارة املاك الدولة والاهلين عند البت في محاضر التحديد المنظمة على الوجه الآنف الذكر ان تراعي الحالات الآتية :

١ — اذا كان الفريقان (ادارة املاك الدولة واهالي القرية المجاورة) متفقين على تعيين الحدود الفاصلة بين منطقة املاك الدولة والقرية المجاورة التي هي من الاملاك الخاصة وكان الخلاف واقعاً على قطعة من اراضي املاك الدولة واقعة على طول هذه الحدود فيحتمل وقوع الحالتين الآتيتين :

الحالة الاولى — اذا ثبت لدى اللجنة ان القطعة المختلف عليها كانت من املاك الدولة فقررت تسجيلها باسم الخزينة . ففي هذه الحالة ينبغي ان ينص قرارها على الغاء المحضر المنظم بالقطعة الآنفة الذكر

الحالة الثانية — اذا ثبت لدى اللجنة ان القطعة المختلف عليها عائدة لاحد الافراد وفقاً للقانون فقررت تسجيلها باسمه فينبغي في هذه الحالة ان تحتفظ اللجنة بالمحضر العائد لتلك القطعة وان تعتبرها عقاراً مستقلاً ضمن المنطقة العقارية العائدة للدولة

اذا كان الفريقان مختلفان على تعيين الحدود الفاصلة بين منطقة املاك الدولة والقرية المجاورة فينتج عن ذلك ان كانت القطعة المنازع فيها واقعة بين الحدود التي يدعي بها كل من ممثل ادارة املاك الدولة واهالي القرية المجاورة فيقتضي الرجوع الى الحالات الآتية :

الحالة الاولى — اذا ثبت لدى اللجنة ان القطعة المختلف عليها عائدة للخزينة وفقاً للقانون وانها تحت تصرف ادارة املاك الدولة فينبغي ان يصدر قرار اللجنة بالغاء

المحضر وان تدغم القطعة باراضي املاك الدولة المجاورة لها على ان يصحح الحد الفاصل على مقتضى هذا القرار .

الحالة الثانية — اذا ثبت لدى اللجنة ان القطعة المنازع فيها كانت في الاصل من املاك الدولة وان احد الافراد قد اكتسب وفقاً للقانون حق التصرف فيها فقررت اللجنة تسجيلها باسمه يجب ان يحتفظ بالمحضر المنظم بها وان تعتبر عقاراً مستقلاً ضمن المنطقة العقارية العائدة للدولة .

الحالة الثالثة — اذا ثبت لدى اللجنة ان القطعة المبحوث عنها لم تكن في الاصل من املاك الدولة بل من اراضي القرية المجاورة ينبغي للجنة والحالة هذه ان تصحح الحد الفاصل بين منطقة املاك الدولة والقرية المجاورة فتدخل تلك القطعة ضمن حدود هذه القرية وان تعلن عدم صلاحيتها للبت في القضية وتبلغ قرارها الى رئيس الاعمال الفنية والى لجنة التحديد والتحرير في المنطقة العقارية المجاورة التي ضمت هذه القطعة اليها وعندئذ يبقى لادارة املاك الدولة حق اقامة دعواها لدى هذه اللجنة واذا كانت اللجنة المذكورة اعلنت ختام الاعمال في تلك القرية فتحال القضية الى اللجنة الدائمة في القضاء او اللجنة الخاصة التي قامت مقام اللجنة الدائمة

ملاحظة : — ان هذه الاحكام تطبق على الخلافات الناشبة بين ادارة املاك الدولة وملاكي القرى المجاورة اثناء عمليات اللجنة الخامسة المكلفة بتعيين حدود منطقتي املاك الدولة في العيس والاحص والتي لم تكن مخولة صلاحية البت في الدعاوي المتعلقة بحق التصرف في اراضي القرى المجاورة لمنطقتي املاك الدولة الآنفتي الذكر والسلام

المدير العام

للمصالح العقارية واملاك الدولة

في ٢٢ نيسان سنة ٩٣١ عارف الخطيب

قرار رقم ١٧١ بحل الاراضي المشاعة

ان المسيو هنري دي جوفنيل العضو في مجلس الشيوخ والمفوض السامي للجمهورية الافرنسية لدى دول سورية ولبنان الكبير والعلويين وجبل الدروز

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنسوية بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني سنة ٩٢٠ و ١٠ تشرين اول سنة ٩٢٥ وحيث ان التملك المشترك للارض والقسمة الدورية هما مخالفان لاحكام القوانين النافذة . وحيث ان هذه العادات تضر بالجهود الشخصية وتؤذي تقدم الزراعة ، وبعد اخذ رأي لجنة مشكلة بموجب الامر عدد ٤٨ الصادر في ٢٥ كانون الثاني سنة ٩٢٦ الصادر من المفوض السامي .

وبناء على اقتراح امين السر العام يقرر :

١ — ان القسمة الدورية بين الاشخاص الذين يشغلون اراضي الفلاحة والبساتين والكروم والجنائن الخ المملوكة مشاعاً خلافاً للتعليمات المذكورة في سندات الملكية او التي هي بدون سندات هي ممنوعة وتبقى ممنوعة

٢ — ان العقارات المذكورة في المادة السابقة تحل وتقسم بين الاشخاص الذين يشغلونها اما وفقاً للاتفاق الذي يحصل بين المشتركين في الملك واما ادارياً . وفي الحالة الاخيرة يصير الحل والقسمة وفقاً للقواعد المحددة في المواد التالية :

٣ — ان القسمة الجبرية بين الاشخاص الذين يشغلون الاراضي في الفئات المذكورة في المادة الاولى تقوم بها قرية لجنة التحرير والاحصاء في القضاء ويعاون اللجنة في هذه الحال مأمور من دائرة الزراعة ويكون له صوت استشاري

٤ — تقوم اللجنة بالعمل وفقاً لاحكام قرار التحرير والتحديد في اعمال التحرير كل فئة لوحدها (الاراضي التي يمكن ريها والبساتين والكروم والاراضي المغروسة او المبنية

والمراعي الخ) . والعقارات الخاضعة للقسمة . ان تعيين حقوق كل راحد في كل فئة من الاراضي يجري وفقاً لاحكام العرف المحلية وسندات الملكية اذا كانت ثمة سندات.

٥ – عند الاطلاع على رسم المساحة تبدأ اللجنة بالتقسيم وفقاً للرسم لحصص كل واحد من الملاكين المعينة كما هو مذكور في المادة السابقة . يجري التقسيم بطريقة لا تكون معها كل حصة خاضعة بقدر الامكان لحقوق مرور او سقي من الحصص المجاورة . ان قرارات اللجنة فيما يختص بالقسمة والتقسيم هي نهائية ولا تقبل المراجعة من اي نوع كانت

٦ – ان الحقوق العقارية والتكاليف وحقوق الرهن التي جرت بقبول جملة الاشخاص الذين يشغلون الارض او الجماعة على جملة او قسم من العقار الخاضع للقسمة يبقى مفعولها مهما كانت فيما بعد نتيجة القسمة

٧ – ان الحقوق العقارية او التكاليف او حقوق الرهن الموجودة على جملة او جزء من العقار بدون رضى مجموع الاشخاص الذين يشغلون الارض تحفظ بعد القسمة مفعولها تجاه حصص الشخص والاشخاص الذين قبلوا بالتسجيل

٨ – ان الحقوق العقارية او التكاليف او حقوق الرهن الموجودة على قسم من العقار وان يكن مشاعاً في الواقع وهو مسجل كتام مقسوم في دفتر الضبط ومنظم به سند طابو تحفظ بعد القسمة جميع مفعولاتها تجاه حصص اوالاشخاص الذين يشغلون الملك المذكورين في السند او اصحاب الحقوق فيها

٩ – تقوم اللجنة عند القسمة بتوزيع مياه الري بين المتقاسمين وفقاً لحقوقهم

١٠ – ان اعمال التقسيم التي تجري وفقاً للاحكام المذكورة اعلاه تعفى من رسوم الارث والقسمة

١١ – جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار هي ملغاة

١٢ – امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار

في ١٠ اذار سنة ١٩٢٦ المفوض السامي : جوفنيل

القرار رقم ١٥٩٨

بشأن تطبيق احكام القرار ذي الرقم ١٧١ القاضي

بافراز الاراضي المشاعة

ان رئيس مجلس الوزراء بدولة سورية

بناء على قرار تأسيسها تاريخ ٥ كانون الاول سنة ٩٢٤ ورقم ٢٩٨٠

وعلى قرار تعيينه تاريخ ١٤ شباط سنة ١٩٢٨ ورقم ١٨١٢

وعلى قرار صلاحيته تاريخ ١٥ شباط سنة ١٩٢٨ ورقم ١٨١٤

وعلى القرار رقم ١٧١ بشأن افراز الاراضي المشاعة ، نظراً الى الضرورة القاضية بتعيين التفاصيل المختصة بتطبيق احكام القرار رقم ١٧١ المذكور اعلاه

وعلى رأي اللجنة المؤلفة لاجل تنظيم التفاصيل المذكورة في تطبيق احكام القرار رقم ١٧١

وعلى اقتراح المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة وموافقة وزير الزراعة والتجارة .

يقرر

١ — ان الكشف على المناطق المشاع المذكورة وتحديدها الموقت في كل منطقة عقارية يجري من قبل ادارة الكداسترو وفقاً لاحكام القرارين رقم ١٨٦ و ١٨٧ وتعليمات ادارة الكداسترو رقم ٢٢٠٤ المؤرخة ٢٤ مايس ٩٢٧ ورقم ٤٧١٤ وتاريخ ٣ ايلول سنة ١٩٢٧

ان محاضر التحديد الموقت المنظمة من قبل فرق التحديد تودع الى اللجنة الخاصة للتحديد والتحرير لاجل الشروع باقرارها على ان تبت هذه اللجان قبل كل شيء في المنازعات والاعتراضات المتعلقة بالحدود الخارجية ومن ثم تحكم بالاختلافات الواقعة بين اصحاب الحقوق بشأن تعيين مقدار حصصهم وتقر المحاضر المنظمة باسم كل واحد منهم .

٢ — بعد تحديد وتحرير الاراضي المشاعة المذكورة الواقعة ضمن المنطقة العقارية وفقاً للشروط المنصوص عليها في الفقرة الاولى تقوم اللجنة الواردة في القرار رقم ١٧١ بتصنيف الاراضي الكائنة في كل منطقة من المناطق المشاع المذكورة وتقدر قيمة كل منها ويؤتى هذا التصنيف والتقدير كما يأتي :

١ — تنتدب اللجنة مأمور الزراعة المنصوص عنه في المادة ٣ من القرار رقم ١٧١ لاجل تنظيم مشروع تصنيف مناطق الاراضي المشاع المذكورة وتقدير قيمة لكل منها .

٢ — ان مأمور الزراعة مع مهندس وثلاثة خبراء من القرية يعينهم مجلس ادارة القضاء يقومون في الاراضي بتصنيف المناطق المشاع وتقدير قيمة كل منها ثم في الوقت نفسه يرسم المهندس على الخارطة القطع المختلفة الانواع التي تتألف من المنطقة المشاع وكذلك مأمور الزراعة فانه ينظم لكل منطقة مشاع قائمة تتضمن الايضاحات الآتية :

آ — مساحة مجموع المنطقة المشاع ومساحة كل من القطع المختلفة الانواع

ب — القيمة باعتبار الهكتار والآر والسنتار والمساحة لكل نوع من الاراضي التي تتركب منها المنطقة المشاعة

ج — اسماء ولقب اصحاب العلاقة

د — الحصة الشائعة العائدة لكل من ذوي الحقوق (بالفدان او القيراط الخ ...) .

ه — المساحة التي يجب ان تخصص لكل من ذوي الحقوق بنسبة حصته

و — المبلغ العائد لكل من ذوي الحقوق بنسبة حصته من مجموع القيمة (قيمة حصة كل واحد من ذوي الحقوق باعتبار تلك الحصة واعتبار القيمة المخمنة الواردة في الفقرة ٢) .

على مأمور الزراعة ان يأخذ بعين الاعتبار اثناء التقسيم وضعية الارض الاقتصادية وبناء تراها حكمياً وكياوياً .

٣ — ان مشروع التصنيف والتخمين المنظم ضمن الشروط السابقة يعرض على اللجنة لاجل التحقيق عن صحته والتصديق عليه وتدقق اللجنة هذا المشروع وتدخل عليه التعديلات التي تراها لازمة ثم تعلنه في ديوان اللجنة وتدعوا اصحاب العلاقة بواسطة الاعلان في القرية للاطلاع عليه وابداء ملحوظاتهم واعتراضاتهم خلال مدة عشرين يوماً وبعد انقضاء هذه المدة تبت اللجنة في الملحوظات والاعتراضات الواردة وتقر مشروع التصنيف والقيم المخمنة لاراضي كل منطقة من المناطق المشاع المذكورة

٣ — بعد اقرار المحاضر العائدة للمناطق المشاع المذكورة تعهد اللجنة بواسطة المديرية العامة للمصالح العقارية واملاك الدولة جميع الاضبارات المتعلقة بالمناطق المذكورة الى ادارة المساحة لاجل حساب المساحة وتنظيم خرائط الكداسترو

٤ — بعد انجاز حساب المساحات ووضع خرائط الكاداسترو تقوم ادارة الكاداسترو بتنظيم مشروع الافراز للاراضي بين اصحاب الحقوق في كل منطقة مشاعة ويتم هذا المشروع وفقاً لتعليمات عامة تصدرها ادارة الكاداسترو وتوافق عليها المديرية العامة

للمصالح العقارية واملاك الدولة على ان يؤخذ بعين الاعتبار ان يكون لكل حصة من الحصص المفرزة منفذ الى الطريق وتكون هذه القطع خالصة بقدر الامكان من حقوق الارتفاق (حق المرور والمسيل) وعند الافراز لا تعتبر التقسيمات الناتجة من وجود الطرق والمسالك ويجب ان يكون من غايات هذه التعليمات عدم تجزئة الاراضي وامكان توزيع الحصص بالقاء القرعة ٠

يجب ان يذكر في التعليمات المشار اليها انه في حالة تجزئة الاراضي الى اجزاء صغيرة ابتغاء ان يكون لكل من اصحاب الاملاك جزء في كل من المناطق المشاع يتحتم على ادارة الكاداسترو ان تقوم بتجميل هذه الاراضي وجعلها بقدر الامكان قطعة واحدة في منطقة واحدة ٠

يجب ان لا يشمل هذا التجميل الاراضي الغير قابلة للاستثمار ما لم يتفق اصحاب الاملاك على اعتبارها في التجميل المذكور وهذا التجميل يكون اجبارياً في الاراضي غير القابلة للاستثمار اذا كان عدد طالبي التجميل اكثر من عدد المعارضين او اذا كانت مساحة اراضي طالبي التجميل اوسع من مساحة اراضي المعارضين ولو كانوا اكثر عدداً

وفي حالة عدم اتفاق هؤلاء على تخصيص الحصص تخصص هذه بالقاء القرعة ٠

٥ — ان مشروع الافراز في كل منطقة مشاع ينظم من قبل ادارة الكاداسترو ويرسل الى اللجنة بواسطة المديرية العامة للمصالح العقارية واملاك الدولة واللجنة تدققه بحضور مأمور الزراعة على ان يكون لهذا المأمور رأي استشاري فقط

ويمكن بعد ان تنتهي اللجنة من تدقيق المشروع المذكور ان تعيده الى ادارة الكاداسترو بواسطة المديرية العامة للمصالح العقارية واملاك الدولة لاجل ادخال التعديلات

التي ارتأتها ثم بعد ادخال التعديلات وتدقيق المشروع الجديد تتخذ اللجنة اول قرار بقبول المشروع واعلانه ٠

٦ — بعد ان تقبل اللجنة مشروع الافراز تعلنه على الوجه الآتي :

١ — يعلن رئيس اللجنة المشروع بتعليق اعلان عنه في القرية ينبيء ان مشروع الافراز هو موضوع في قلم اللجنة وكل من له علاقة يحق له ان يراجع كاتب اللجنة للاطلاع عليه ٠

٢ — يدعو رئيس اللجنة اصحاب العلاقة بالطريقة نفسها الى تقديم ما يمكن ان يكون لهم من الملحوظات والاعتراضات الى كاتب اللجنة خلال مدة عشرين يوماً

٧ — بعد انقضاء مدة العشرين يوماً المخصصة لاعلان مشروع الافراز تبدأ اللجنة في اليوم المعين باقراره بعد ان تحكم في كل الملحوظات والاعتراضات التي قد يكون قدمها ذوو العلاقة

٨ — بعد اقرار مشروع الافراز تعاد الاضبارات الى ادارة الكاداسترو من قبل اللجنة لتطبيق الافراز على الاراضي على ان يتم ذلك تحت اشراف اللجنة وفقاً لاحكام تعليمات خاصة تصدرها ادارة الكاداسترو وتوافق عليها المديرية العامة للمصالح العقارية واملاك الدولة ٠

٩ — اثناء تطبيق الافراز على الاراضي تنظم ادارة الكاداسترو محضر تحديد لكل قطعة خصصت لشخص وذلك وفقاً للحدود والمساحة والمواقع المبينة في خارطة الافراز وتودع هذه المحاضر الى رئيس اللجنة ليوقع عليها بامضائه وخاتم اللجنة بعد ان يشرح عليها ما يلي :

(ان هذا المحضر نظم واقر بموجب افراز اراضي المنطقة المشاع رقم ٠٠٠٠٠ الجاري وفقاً للقرار رقم ٠٠٠٠٠ الصادر من اللجنة في ٠٠٠٠ باسم ٠٠٠٠٠)

١٠ — يكون للمحاضر المنظمة وفقاً لاحكام المادة التاسعة الآنفة الذكرمالسندات التمليك من القوة القانونية المنصوص عليها في قانون التصرف تاريخ ٢٠ مارت سنة ٩٢٩ وذلك الى ان تعطى اسناد التمليك الجديدة الى اصحاب الحقوق وفقاً لقرارات اللجنة النهائية .

١١ — ان وزراء الزراعة والتجارة و المالية والداخلية والعدلية مكلفون كل فيمايختص به لتنفيذ احكام هذا القرار

دمشق ١٩ تشرين الثاني سنة ١٩٢٩

محمد تاج الدين الحسني

شوهد وزير الزراعة والتجارة	شوهد وزير المالية
عبد القادر الكيلاني	محمد جميل الالشي
شوهد وزير العدلية	شوهد المندوب
صبحي النيال	بروبير

شوهد وصدق بتاريخ ٢٨ تشرين الثاني سنة ١٩٢٩ تحت رقم ١٢٨٨

المفوض السامي

بونسو



القرار عدد ٣٢٠

بشأن المحافظة على مياه الاملاك العمومية واستعمالها



ان المسيو هنري دي جوفنيل العضو في مجلس الشيوخ والمفوض السامي للجمهورية الفرنساوية لدى دول سوريا ولبنان الكبير وبلاد العلويين وجبل الدروز

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنساوية بتاريخ ٢٣ تشرين ثاني سنة ١٩٢٠ و ١٠ تشرين ثاني سنة ١٩٢٥

وبناء على القرار ٢٥١١ الصادر في ٢٠ آذار سنة ١٩٢٤ بوضع نظام لمنح الامتيازات

وبناء على القرار عدد ١٤٤ الصادر في ١٠ حزيران سنة ١٩٢٥ بوضع نظام للاملاك العمومية في دولتي لبنان الكبير وبلاد العلويين

وبناء على اقتراح امين السر العام

قرر ما يأتي :

الباب الاول

نظام مياه الاملاك العمومية والمحافظة عليها

المادة الاولى — انه محظور دون رخصة تمنحها الادارة ضمن الشروط المحددة في القرار عدد ١٤٤ وفي هذا القرار

١ — منع الاملاك العمومية من جريها جرياً حراً

٢ — التعدي باي نوع كان على حدود الاراضي التابعة لضفاف مجاري الماء الموقتة و الدائمة والمستنقعات والبحيرات والغدران والبحرات (١) والينابيع وكذلك على حدود وممرات قناطر المياه وقساطلها وترع الملاحة والري والتجفيف والتصريف المصرح انها انشئت للمنفعة العمومية الا ان البنايات المنشأة سابقاً يمكن ترميمها وتصليحها ضمن الشرطين الآتيين وهما

ان لا يزاد شيء في قياساتها الخارجية وان تكون المواد المستعملة للتصليح من ذات المواد التي استخدمت سابقاً .

٣ — اجراء اي ايداع كان او غرس او زرع على الارض التابعة لضفاف مجاري المياه الموقتة او الدائمة وفي مسيلها وفي البحيرات والمستنقعات والغدران والبحرات وبين حدود ممرات قساطل المياه وقناطرها وترع الملاحة والتجفيف والتصريف المصرح انها انشئت للمنفعة العامة .

٤ — نزع العشب والشجر والشجيرات والتراب او الحجارة من الاراضي التابعة

---

(١) البحرات: «وهي الخلجان المتشكلة من مياه البحر والتي يوجد فيها جزر صغيرة المسماة « Lagune »

لضفاف المياه الموقتة او الدائمة والبحيرات والمستنقعات والغدران البحرات

٥ — تنظيف مجاري المياه الموقتة او الدائمة او تعميقها او تقويمها او تنظيمها

٦ — اجراء حفر من اي نوع كانت على مسافة تبعد عن حد ضفاف مجاري المياه وقناطر الماء وترع الملاحة والري والتجفيف والتصريف بعداً ان يكون قياسه دون قياس عمق هذه الحفر او معادلاً له على انه لا يمكن ان تقل هذه المسافة عن ثلاثة امتار

٧ — القيام باشغال تتعلق بالتنقيب عن المياه الموجودة تحت الارض او المنفجرة وبضبطها على انه يجوز بدون رخصة القيام في الاملاك الخصوصية بحفر آبار غير منفجرة لا يتجاوز عمقها مئة وخمسين متراً .

٨ — محظور بنوع عام القيام باي عمل كان دائم او موقت قد يكون له تأثير على كمية مياه الاملاك العمومية او على جريانها .

المادة الثانية — ممنوع :

١ — ان يخرب او يهدم او يعطل باي نوع كان كل او جزء من الانشاءات المشيدة لاستعمال مياه الاملاك العمومية او حفظها الممنوح بها امتياز او التي بدون امتياز مثل الجسور والاسداد والقناطر وترع الملاحة او الري او التجفيف أو التصريف والقساطل ممدودة على سطح الارض او المطمورة فيها واجهزة توزيع الخ يتناول ايضاً هذا المنع ملحقات الانشاءات المذكورة والابنية المشيدة للحماية من مياه الاملاك العمومية .

٢ — ان يجرى في مياه الاملاك العمومية الممنوح بها امتياز او التي بدون

امتياز او براق ان يلقى فيها ماء او مواد تضر في الحالة الصحية او بالراحة العمومية او بحسن استعمال هذه المياه

٣ — القاء اسمدة حيوانية في الاراضي الداخلة ضمن منطقة الحماية لعين ماء تستعمل للحاجات العمومية واحداث مستودعات للاقذار وعلى العموم اجراء اي عمل كان من شأنه ان يدنس تلك العين ·

تعين حدود منطقة الحماية في كل حال من الاحوال بموجب امر من رئيس الدولة او من السلطة التي ينيبها عنه لهذه الغاية



الباب الثاني

احكام تتعلق بالرخص والامتيازات المختصة بمياه الاملاك العمومية

المادة الثالثة — يجوز ان تستعمل بدون رخصة مياه الآبار غير المنفجرة التي جرى حفرها في املاك خصوصية والتي يخرج منها يومياً اقل من ماية متر مكعب وذلك اذا لم تكن مياه تلك آلابار مأخوذة بصورة خفية من نهر او من عين ماء

المادة الرابعة — تخضع الامور الآتية للنظام المتعلق برخص الاشغال الموقتة ضمن الشروط المبينة في المادة ١٧ من القرار عدد ١٤٤ التي تعطى بموجب امر من رئيس الدولة او من السلطة التي ينيبها عنه . وهذه الامور هي :

١ — انشاء ابنية ليس لها صفة دائمة غايتها استعمال مياه الاملاك العمومية

٢ — استخراج المواد من اي نوع كانت من مسيل مجاري الماء الموقتة او الدائمة ومن البحيرات والغدران والمستنقعات

٣ — اقامة المستوعات وغرس الاشجار وزرع الارض على ضفاف المياه وفي مسيل مجاري المياه وفي البحيرات والمستنقعات والغدران والبحرات

٤ — الاشغال المتعلقة بالتنقيب عن المياه التي تحت الارض او المنفجرة او بضبط المياه ماعدا استعمالها .

٥ — الابنية المعدة لضبط واستعمال مياه العيون الطبيعية التي يكون مقدارها غير كاف ليبرر استعمالها للمنفعة العامة .

٦ — تنظيف وتعميق وتقويم وتنظيم مجاري المياه الموقتة او الدائمة

المادة الخامسة — تحدد في الرخصة الشروط الخصوصية التي منحت ضمنها هذه الرخصة .

يذكر في هذه الرخصة على الخصوص الامور الاتية :

١ — اذا كانت تتعلق بالتنقيب عن المياه فتحدد فيها المنطقة التي ستجرى فيها الاشغال والاساليب التي تستعمل للتنقيب عن المياه ولتصريفها والتعليمات او المساطر التي يجب على صاحب الرخصة ان يقدمها للادارة والشروط التي تجري بموجبها مراقبة الاشغال

٢ — واذا كانت تتعلق بانشاء بناء على مجاري المياه او بناء لجمع ما ينها اواي مشروع كان يتعلق بنظام جريان المياه فيذكر مكان الاشغال المرخص بها ونوعها وترتيبها وقياساتها الاساسية وشروط المراقبة على انشاء البناء والمحافظة عليه واستثماره

المادة السادسة — اذا قدم طلب رخصة للتنقيب عن ماء تحت الارض فيجب على رئيس الدولة او على السلطة التي ينيبها عنه لهذه الغاية ان يعطي علماً عن نتيجة ذلك الطلب في مدة اربعة اشهر واذا انقضت هذه المدة ولم يأخذ الطالب علماً عن الرخصة فيعتبر طلب الرخصة مرفوضاً ضمناً ويجوز للطالب ان يقوم حينئذ بجميع المراجعات التي يراها مفيدة .

المادة السابعة — خلافاً لاحكام المادة ١٧ من القرار عدد ١٤٤ تخضع الامور الآتية لنظام الاشغال الموقتة لمدة محدودة تزيد عن السنة ولا تتجاوز الاربع سنوات

١ = مأخذ المياه او الاسداد التي هي بصفة دائمة في مسيل مجاري المياه

٢ = حرية الاستقاء من مياه الاملاك العمومية بواسطة آلات او استعمال تلك المياه لتوليد القوة المحركة .

٣ = استخدام المياه التي تحت الارض او المنفجرة

٤ = استخدام الينابيع المعدنية او الحارة

٥ = تجفيف البحيرات والمستنقعات واستخدامها .

المادة الثامنة — تظل الرخصة المتعلقة باستخدام المياه للمشاريع الزراعية اوالمعاهد الصناعية جارية على هذه المشاريع وهذه المعاهد اياً كان الشخص الذي تنتقل اليه .

المادة التاسعة = تتم الرخصة بقانون يعين فيه على الخصوص :

١ = الترتيبات العامة المتعلقة بمأخذ المياه والابنية وكمية الماء المتخذة واذا لزم الامر تعين فيه ايضاً اوقات استخدام المياه والشروط المفروضة لتصريف المياه ومراقبة الاشغال .

٢ = التدابير التي ستؤخذ للحماية من طغيان المياه وللمحافظة على الصحة العمومية واسد احتياجات الاهالي المجاورين البيتية من شرب وغيره

٣ = قوة الشلال الذي رخص باستخدامه

٤ = المدة اللازمة لانجاز الاشغال وشروط استرجاع الرخصة من صاحبها

٥ = مدة الرخصة .

يبلغ هذا القانون لصاحب الشأن في ذات الوقت الذي يبلغ فيه الرخصة

المادة العاشرة = اذا لم يخطر صاحب الرخصة الممنوحة لاكثر من سنتين وفقاً للشروط المنصوص عنها في المادة ٧ بوجوب ازالة او تغيير الابنية التي انشأها قبل شهرين على الاقل من انتهاء مدة الرخصة المذكورة فتمدد هذه الرخصة بحكم القانون لمدة تساوي نصف مدتها الاصلية .

اذا منحت رخصة تتعلق باستخدام المياه للزراعة فيجوز ان يذكر في القانون المتعلق بها ان الرخصة ستجدد بحكم القانون عند انتهائها لمدة جديدة قدرها اربعون سنة ولكمية الماء التي يستخدمها بالفعل صاحب الرخصة . ويكون الامر كذلك عند انتهاء

هذه المدة الجديدة والمدات التي قد تليها ·

المادة الحادية عشرة = لا يجوز تغيير نص الرخص او سحبها الا على الشكل الذي منحت فيه وبعد دفع التعويض الذي تحدده المحاكم الادارية اذا حصل اختلاف بهذا الشأن ·

المادة الثانية عشرة = تخضع المشاريع المنصوص عنها في المادة ٧ للنظام المتعلق بالامتيازات عندما تعتبر هذه المشاريع كمصلحة عمومية ·لا يمكن ان تتجاوز مدة الامتياز خمس وسبعين سنة

المادة الثالثة عشرة = اذا اعطي امتياز فيجب ان يلحق بصك الامتياز دفتر شروط يحدد فيه على الخصوص

١ = الترتيبات العمومية المتعلقة بمأخذ الماء والانشاءات وكمية الماء المتخذة وعند الاقتضاء اوقات استخدام الماء والشروط المفروضة لتصريف المياه ومراقبة الاشغال واستثمار المياه ·

٢ = التدابير التي تؤخذ للحماية من طغيان المياه او للمحافظة على الصحة العمومية وسد احتياجات الاهالي المجاورين البيتية من شرب وغيره·

٣ = تعيين اكبر قوة للشلال الذي هو موضوع الامتياز وتقدير قوته العادية

٤ = المدة اللازمة لانجاز الاشغال وشروط سقوط الامتياز

٥ = مدة الامتياز ابتداء من مصادقة المفوض السامي عليه

٦ = الماء الاحتياطي والقوة الاحتياطية الواجب حفظها عند الاقتضاء للادارات العمومية ·

٧ = شروط الامتياز المالية

٨ = مصير الانشاءات عند انتهاء مدة الامتياز

٩ — الشروط والبنود التي يجب العمل بمقتضاها اذا بيع الامتياز

المادة الرابعة عشرة = يوجب اعطاء الرخص والامتيازات اداء رسم للدولة يمكن اعادة الظرفيه ضمن الشروط المحددة في نص الرخصة اوالامتياز . لا يمكن اجراء اي تنازل اجمالي او جزئي كان عن الامتياز وأي تغيير او تبديل لصاحبه الا بعد موافقةرئيس الدولة المصادق عليها من قبل المفوض السامي .

المادة الخامسة عشرة — يخول الامتياز صاحبه فيمايختص باجراء الانشاءاتالعمومية المذكورة في دفتر الشروط علاوة على الحقوق المنصوص عنها في المواد ١٨ و ١٩ و ٢٠ من هذا القرار جميع الحقوق التي تمنحها القوانين والانظمة للادارة بشأن نزع الملكية للمنفعة العمومية ويظل صاحب الامتياز خاضعاً بالوقت نفسه لجميع الواجبات الناجمة للادارة عن هذه القوانين والانظمة .

المادة السادسة عشرة — يحق لرئيس الدولة ان يجبر بموجب اخطار اصحاب الانشاءات الواجب اخذ رخصة بها وفقاً لهذا القرار والموجودة يوم نشره ان يطلبوا هذه الرخصة. اذا رفضت الادارة الرخصة الواجبة منذ الآن بجملتها او قسماً منها واذا اضطر الملاكون بسبب ذلك الى هدم كل هذه الانشاءات والابنية او بعضاً منها حتى المسموح بها فيجب ان يتناولوا مسبقاً تعويضاً عادلاً عنها واذا حصل اختلاف ولم يتم الاتفاق على هذهالمسألة حبياً فتفصل فيها المحاكم الادارية ذات الصلاحية .

المادة السابعة عشرة — اذا اوجبت المنفعة العمومية ازالة او تغيير الانشاءاتالمشيدة قانونياً بموجب رخصة او امتياز فيحق لصاحب الرخصة او لصاحب الامتياز ان يتناول تعويضاً موازياً لقيمة الضرر فقط الا اذا كان ثمة احكام مخالفة لذلك في صك الامتياز

الباب الثالث

احكام خصوصية تتعلق بالامتيازات وبالرخص
التي تزيد مدتها عن سنة

المادة الثامنة عشرة — يحق لصاحب الرخصة او الامتياز فيما يختص باجراء الاشغال المذكورة في الرخصة او في الامتياز ان يستفيد ضمن الشروط المنوه عنها في المواد التالية من حقوق الانتفاع (Servitudes) المذكورة ادناه

١ — حق اشغال الاملاك الخصوصية اللازمة لبناء الانشاءات المتعلقة بضبط الماء واخذه وبناء الاقنية اللازمة لجر الماء او انسرابه او تصريفه

٢ — حق اسناد الاسداد المنشئة في مجاري المياه

٣ — حق غمر الضفاف باعلاء سطح الماء وحق غمر الاراضي اذا انشأت خزانات للماء تعفى من هذه الحقوق البنايات والساحات والبساتين اللاصقة بالمساكن

المادة التاسعة عشرة — اذا لم يحصل اتفاق حبي مع اصحاب الارض فيحق لرئيس الدولة بعد سماعهم ان يصدر قراراً يرخص فيه لصاحب الرخصة او الامتياز بالتمتع بالحقوق المذكورة في المادة السابقة مقابل ايداعه مسبقاً ضمانة يحددها رئيس الدولة يبلغ قرار الترخيص لاصحاب الاملاك بالطريقة الادارية بهمة صاحب الرخصة او صاحب الامتياز ويحق في كل الاحوال لصاحب الارض ان يتقاضى تعويضاً يعين كما يلي :

اذا لم تكن الاشغال المباشر بها الا اشغالا موقتة فيحدد التعويض بمبلغ سنوي غير قابل التجزيء بشرط ان لا يتجاوز ضعفي قيمة اجار الاراضي المشغولة عند وقوع اشغالها .

اذا حرم اشغال الارض صاحبها من الانتفاع بها مدة تزيد عن خمس سنوات او اذا اصبحت الارض بعد انجاز هذه الاشغال غير صالحة للزراعة فيحق لصاحبها ان يطلب من صاحب الرخصة او صاحب الامتياز ان يشتري الارض.

ان قطع الارض التي تتضرر كثيراً او تنقص قيمتها نقصاً عظيماً يجب شراؤها بكاملها اذا طلب ذلك صاحبها.

يحدد التعويض او ثمن شراء الاراضي باتفاق يعقد بين الطرفين واذا لم يحصل اتفاق حبي فتحدد ذلك لجنة تحكيمية مؤلفة من عضوين يعين احدهما رئيس الدولة وثانيهما صاحب الملك، اذا حصل اختلاف بين هذين العضوين فيفصل في الامر حكم اعلى يعينه الاولان باتفاق مشترك، اذا لم يعين صاحب الارض حكمه في مدة شهر بعد الدعوة التي ارسلت له بهذا الشأن واذا لم يتم الاتفاق في انتقاء الحكم الاعلى فتجري هذه التعيينات من قبل رئيس اعلى سلطة قضائية في الدولة.

المادة العشرون — يحق لصاحب الامتياز ان يبتاع الحقوق الخصوصية المتعلقة باستعمال الماء الموجودة عند منح الامتياز وان يشتري مأخذ الماء المنشأة قانونياً مقابل تعويض عيني او تعويض نقدي

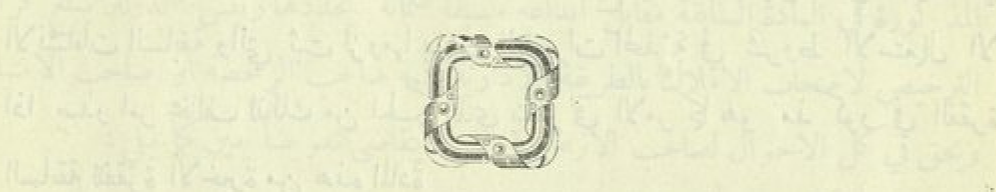
اذا كانت هذه الحقوق جارية في التاريخ المذكور فعلى صاحب الامتياز ان يرجع الماء او القوة المستعملة عيناً وان يتحمل عند الاقتضاء جميع نفقات التبديل التي جرت في الانشاءات السابقة والتي ثبت لزومها بسبب التغييرات المحدثة في شروط الاستعمال الا اذا صدر امر مخالف لذلك من الحكم الذي ينظر في الامر كما هو مذكور في الفقرة السابقة للفقرة الاخيرة من هذه المادة

يحق لصاحب الامتياز فيما يختص بارجاع الماء اللازم للري ان يتصرف بالحقوق الناجمة عن تطبيق المواد ١٥ و ١٨ و ١٩ و ٦٢ من هذا القرار

يحق لصاحب الامتياز فيما يختص بارجاع القوة على شكل كهربائي ان ينتفع من حقوق الاسناد والمرور وتشذيب الاغصان المنصوص عنها في القرار عدده ١٤٥ الصادر في ١١ حزيران سنة ١٩٢٥ اذا حصل خلاف على نوع او قيمة التعويض المطلوب فيرفع الخلاف امام السلطة الادارية ٠

يجب على القاضي حين اصدار حكمه ان يوفق بين الحقوق السابقة للمشروع ومصلحة المشروع الممنوح ٠ الامتيازية يحدد التعويض المطلوب عن الحقوق الغير جارية بتاريخ منح الامتياز وفقاً للشروط المنصوص عنها سابقاً اذا لم يحصل اتفاق حبي بين الفريقين ٠ اذا كان الامتياز يتعلق بقوة مائية فلا يمكن ان تتجاوز قيمة التعويض الاجمالية الواجب دفعها لاصحاب الشأن مبلغ ٢٠٠ غرش عن كل كيلوات من قوة الشلال الممنوح به الامتياز العادية غير الصافية ٠

توزع هذه القيمة بين اصحاب الشأن على نفقة صاحب الامتياز وفقاً لتقرير خبراء تعينهم المحكمة الادارية ٠



الباب الرابع

تصفية الحقوق المكتسبة على مياه الاملاك العمومية

المادة الواحدة والعشرون — ان المعرفة الادارية لحقوق الافراد بما يختص بحقوق الملكية او الانتفاع او الاستعمال المكتسبة قانونياً على العيون ومجاري المياه والبحيرات والغدران والمستنقعات وبنوع عام على مياه الاملاك العمومية تخضع للاحكام المذكورة في المواد التالية :

تجري هذه المعرفة بهمة صاحب الملك الذي يرغب في ان يعترف بالحق الذي في تصرفه وفي ان يحافظ عليه او بهمة رئيس الدولة اذا كان الامر متعلقاً بدرس عام لتهيئة حوض ماء او لوضع احصاء بالمنافع المائية الموجودة في احدى المناطق ٠

المادة الثانية والعشرون — تفتتح معاملات تصفية الحقوق بموجب قرار من رئيس الدولة يبين فيه موضوع القرار وتحدد فيه المناطق التي تتناولها عمليات التصفية ٠ تلصق القرارات الآمرة بهذه الاعمال باللغة الافرنسية واللغة العربية في مركز بلديات المنطقة المذكورة وذلك علاوة على نشرها في الجريدة الرسمية ٠

المادة الثالثة والعشرون — تكلف القيام بالاعمال المنصوص عنها في المادة ٢١ لجنة يعينها رئيس الدولة وتؤلف كما يأتي :

من قاض رئيساً

وموظف من ادارة النافعة

وموظف من الدوائر العقارية

ووجيهين

اذا كان في المنطقة لجنة من لجان التحديد المنصوص عنها في القرار عدد ١٨٦ الصادر بتاريخ ١٥ اذار سنة ١٩٢٦ فيجوز ان تكلف هذه اللجنة القيام بهذه المهمة بشرط ان يلحق بها موظف من ادارة النافعة في الدولة

تستلم وتفحص اللجنة التصريحات والمستندات والشهادات المتقدمة لها وتعاين المحلات وتنظم قائمة بالحقوق البينة ·

يجب على كل شخص يدعي بحقوق مكتسبة قانونياً على جزء من اجزاء الاملاك العمومية التي تجري المعرفة عليها ان يصرح بذلك لرئيس اللجنة في المدة المعينة التي لا تقل عن ٣٠ يوماً وان يودع المستندات التي بيده مقابل وصل بها

يجب اجراء هذه التصريحات وتقديم المستندات قبل ان تقوم اللجنة بالكشف في الاماكن وعلى الاكثر اثناء ذلك الكشف تحت طائلة عدم قبولها ·

تقدم الاعتراضات باسم القاصرين او الغائبين في المدات ذاتها من قبل وكلائهم الشرعيين تكون نتيجة اختتام اعمال اللجنة في الدرجة الاولى ابطال جميع الحقوق التي لم يصرح بها في المدة المعينة

المادة الرابعة والعشرون — يرسل تقرير اللجنة الى رئيس الدولة الذي يعين في قرار يصدره حقوق الماء المعترف بها، اذا لم يعترف بالحقوق المقدم بها تصريحات في المدة المعينة اعلاه فيحق لاصحاب هذه التصريحات ان يرفعوا طلباتهم امام المحاكم الادارية ولكن على شكل دعوى بطلب تعويض فقط تبطل هذه الدعوى بمرور الزمن بعد سنة من نشر القرار المنوه عنه في الفقرة السابقة

اذا طلب احد الافراد معرفة الحقوق فيجب عليه ان يتحمل المصاريف المسببة عن انتقال اللجنة ·

الباب الخامس

الارض التابعة لقساطل او قناطر الماء

اللازم لشرب الاهالي

المادة الخامسة والعشرون – يحدد في كل حال من الاحوال بموجب قرار من رئيس الدولة عرض الارض التابعة لقساطل او قناطر الماء المعدة لشرب الاهالي والتي يجب ان تخصص لها من كل جهة

المادة السادسة والعشرون – ممنوع دون رخصة خصوصية غرس الاشجار بين حدود الارض التابعة لمجاري الماء

المادة السابعة والعشرون – يحق للادارة ان تطلب مقابل تعويض تدفعه قطع الاشجار التي تكون موجودة بين حدود هذه الارض بتاريخ نشر القرار الذي تعين الحدود بموجبه .

يحق لها القيام بهذا العمل ادارة اذا لم يأت اخطارها بنتيجة في مدة شهر .

المادة الثامنة والعشرون – ممنوع على كل صاحب ملك ان يشيد بناء يتعدى به على حدود الارض التابعة لقساطل وقناطر الماء على ان البنايات المشيدة قبل تاريخ القرار المعينة به حدود تلك الارض فيجوز حفظها وترميمها بشرط ان لا يزاد شيء

في قياساتها الخارجية وان تكون المواد المستعملة للترميم هي ذات المواد التي استخدمت سابقاً .

المادة التاسعة والعشرون — يحق للادارة ان تأمر بازالة البنايات او الانشاءات الممنوحة بموجب المواد السابقة الموجودة بتاريخ القرار المعينة فيه حدود الارض التابعة لقساطل وقناطر المياه مقابل تعويض يتفق عليه حبياً ويحدد ضمن الشروط المنصوص عنها في الفقرة الاخيرة من المادة ١٩ من هذا القرار اذا لم يحصل اتفاق بهذا الشأن .



الباب السادس

الجمعيات النقابية للمياه

المادة الثلاثون — يحق للملاكين اصحاب الشأن بناء على اقتراح رئيس الدولة ان يؤلفوا جمعيات نقابية ضمن الشروط المذكورة في هذا القرار وذلك لاجل اجراء الاشغال المبينة ادناه او حفظها او استمالها .

المادة الواحدة والثلاثون — تتعلق الاشغال المنوه عنها في المادة السابقة بالامور الآتية :

١ — الاحتراز من مجاري المياه الموقتة او الدائمة وبنوع عام من المياه المضرة .

٢ — تنظيف مجاري المياه الموقتة او الدائمة وتعميقها وتقويمها وتعديلها .

٣ — تجفيف الاراضي الرطبة والمضرة بالصحة واصلاح مناخها ونزع الاملاح منها وتصريف مياهها .

٤ — سد مسارب المستنقعات وردمها .

٥ — الري .

المادة الثانية والثلاثون — يجب ان يرسل الى رئيس الدولة كل طلب بتأليف جمعية نقابية يقدمه الملاكون اصحاب الشأن .

يذكر في هذا الطلب .

١ — منطقة اراضي النقابة وحالة ملاكي كل قطعة ارض تدخل في هذه المنطقة

٢ — غاية المشروع

٣ — ملخص الاشغال الواجب اجراؤها وتقدير النفقات تقديراً تقريبياً

٤ — الطرق والوسائل اللازمة لسد نفقات الانشاءات الاولى بالقيام عند اللزوم بنفقات المحافظة ·

المادة الثالثة والثلاثون — يفحص هذا الطلب وزير او مدير النافعة في الدولة

المادة الرابعة والثلاثون — اذا ظهر من الممكن اعتبار هذا الطلب فيدعو رئيس الدولة او السلطة التي ينيبها عنه لهذه الغاية الملاكين الذين قد ينتفعون من هذه الاشغال الى اجتماع عام ويعين له رئيساً ليس من الواجب ان يكون من بين اعضاء الجمعية ·

ترسل دوائر النافعة والمالية والزراعة من ينوب عنها في هذا الاجتماع

يذكر في محضر ضبط حضور اصحاب الشأن ونتيجة المداولة · يوقع الاعضاء الحاضرون هذا المحضر ويذكر فيه قبول الذين يجهلون توقيع امضاءهم

يذكر في محضر الضبط هذا سند القبول الذي يرسله كتابة الاشخاص الذين لم يحضروا الاجتماع ويلحق هذا السند بالمحضر

يعتبر الاشخاص المدعوون رسمياً الذين لم يحضروا هذا الاجتماع العمومي اولم يرسلوا مندوبين عنهم قابلين بهذا الاجتماع ويذكر ذلك في ورقة الدعوى ·

ان قبول الاشتراك بهذه الجمعيات يعتبر صحيحاً اذا صدر من الاوصياء او الوكلاء الشرعيين عن املاك القاصرين والمحجورين والغائبين وغيرهم من العاجزين

يجوز ان يدخل في الجمعية النقابية ·

١ — رؤساء البلديات عن املاك القرى اذا رخص لهم بذلك بنوع خصوصي المجلس البلدي او رئيس الدولة ·

٢ — مديرو املاك المعاهد العمومية اذا رخص لهم بذلك قانونياً ·

٣ — مدير الدوائر العقارية عن املاك الدولة الخصوصية

المادة الخامسة والثلاثون — يجوز تأليف الجمعية النقابية اذا وجدت في الاجتماع العام الاكثريات الآتية :

١ — اذا قبلت الدخول في النقابة اكثرية اصحاب الشأن الذين يمثلون ربع قيمة العقارات في الاشغال المنوي اجراؤها للاحتراز من مجاري المياه والمياه المضرة .

٢ — اذا قبل في جميع الاحوال الاخرى الدخول في النقابة ربع اصحاب الشأن الذين يمثلون نصف المساحة او نصف اصحاب الشأن الذين يمثلون ربع المساحة

اذا كان الاقتراح بتأليف الجمعية النقابية مؤسساً على اسباب تتعلق بالصحة او بالمناخ او باشياء عمومية وصادراً من رئيس الدولة فيحق لرئيس الدولة ان يأمر بتأليف الجمعية الخصوصية مهما كانت نتيجة الاجتماع العمومي .

المادة السادسة والثلاثون — اذا تمت الشروط المنوه عنها في المادة السابقة فتعرض دائرة النافعة لرئيس الدولة مشروع تنظيم النقابة .

يبين في هذا المشروع على الاخص برنامج الاشغال الواجب اجراؤها وتقدير نفقاتها ومنطقة الاراضي الداخلة في الجمعية النقابية وتقسيم الاراضي الى درجات مختلفة بالنسبة لاستفادتها من تلك الاشغال وتوزيع الرسوم وكيفية استيفاء الرسوم وغير ذلك من الامور المفروضة المتعلقة بسير الجمعية .

يعرض هذا المشروع للتحقيق مدة ثلاثين يوماً في الاماكن التي يعينها رئيس الدولة .

المادة السابعة والثلاثون — اذا كانت الاشغال تتعلق بتجفيف او تجويد المناخ او ازالة الاملاح او تصريف المياه او سد مسارب المياه او ردمها فيحق للملاكين الذين لم يقبلوا بمشروع الجمعية ان يصرحوا في مدة التحقيق المذكورة في المادة السابقة انهم

يرغبون في التنازل عن اراضيهم الواقعة في منطقة النقابة مقابل تعويض يحدد حينئذ التعويض كما هو مبين في الفقرة الاخيرة من المادة ١٩

المادة الثامنة والثلاثون — عند انهاء التحقيق تعرض الاضبارة على وزير او مدير النافعة في الدولة لابداء رأيه يقرر بعد ذلك عند الاقتضاء تأليف الجمعية النقابية بموجب قرار من رئيس الدولة تحدد في هذا القرار غاية المشروع والاشغال الواجب اجراؤها وكيفية توزيع النفقات على الملاكين اصحاب الشأن وشروط ادارة الجمعية النقابية

المادة التاسعة والثلاثون — تجري الواجبات الناجمة عن تأليف الجمعية النقابية على العقارات وتتبعها اية كانت اليد التي انتقلت اليها وذلك حتى انحلال الجمعية النقابية

المادة الاربعون — تعرض الميزانيات السنوية على موافقة رئيس الدولة اذا ظهر لرئيس الدولة ان الجمعية قد اهملت في ميزانيتها قيد الاعتمادات بتسديد دين مستحق الاداء فعليه ان يقيد ادارة في الميزانية الاعتمادات اللازمة لتسديد هذا الدين ويكون الامر كذلك اذا كانت الاعتمادات المقيدة للمنفعة المذكورة اعلاه غير كافية.

يعدل رئيس الدولة ادارة ايضاً مبلغ الرسوم الواجب استيفاؤها بطريقة يؤمن معها دفع جميع المصاريف المقيدة في الميزانية

تحصل الرسوم او بدلات الاشتراك المقيدة في الميزانية بعد موافقة رئيس الدولة كما تحصل الضرائب المباشرة. للجمعية امتياز خاص فيما يتعلق بتحصيل الرسوم من قيمة الاثمار والايجارات والمحصولات وايجارات الاراضي وحاصلات العقارات من اي نوع كانت المفروضة عليها الرسوم يجبى هذا الحق تواً بعد حق الخزينة ويجبى عن الشكل ذاته

المادة الحادية والاربعون — يحق للجمعيات النقابية بموجب رخصة من رئيس الدولة ان تتابع الدعاوي امام المحاكم وان تجري عمليات الشراء والبيع والمبادلة والتسوية والاستدانة والتأمين.

ويحق لها ايضاً ان تستحصل على الرخص او الامتيازات المنصوص عنها في المواد ٤ و ٧ و ١٢ من هذا القرار .

المادة الثانية والاربعون — ان المطالبات المختصة بتحديد منطقة الاراضي الداخلة في الجمعية وبتقسيم الاراضي الى فئات مختلفة بالنسبة الى استفادتها من الاشغال وبنوع عام المختصة بشروط تأليف الجمعية النقابية يجب تقديمها في مدة التحقيق والا فتكون لاغية بسبب عدم تقديمها في المدة المعينة .

المادة الثالثة والاربعون — لا يحق لاي مالك كان دخل في النقابة ان يتبرأ من اشتراكه بها بعد انتهاء التحقيق .

المادة الرابعة والاربعون — ترفع جميع الاختلافات المتعلقة بسير الجمعية وباجراء الاشغال امام المحاكم الادارية .

المادة الخامسة والاربعون — يجب عرض المشاريع وكيفية اجراء جميع الاشغال المختصة بالبنايات وبالترميمات المهمة قبل اجرائها على موافقة دائرة النافعة في الدولة التي عليها ان تحقق حسن تنفيذها .

تقوم هذه الدائرة بالمراقبة الفنية اللازمة لجميع اشغال البناء والتصليح ويحق لها في حالة الضرورة الماسة بعد انذار سبق لم يأت بفائدة ان تجري جميع الاشغال على نفقة النقابة وان تتخذ جميع التدابير اللازمة لحفظ الانشاءات

المادة السادسة والاربعون — يحق لرئيس الدولة ان يسلف للنقابة ضمن حدود الاعتمادات المحققة لهذه الغاية في الميزانية كل او بعض المصاريف اللازمة للبناء اوللترميمات المهمة للانشاءات المصادق عليها من قبل دائرة النافعة .

تعاد هذه السلفيات الى الدولة وجوباً ودون فائدة ضمن الشروط وفي المدة المحددة من قبل رئيس الدولة على انه لا يجوز ان تتجاوز هذه المدة ثلاثين سنة

يحق ايضاً لرئيس الدولة ان يمنح اعانات للجمعيات النقابية ضمن حدود الاعتمادات المقيدة لهذه الغاية في ميزانية الدولة .

المادة السابعة والاربعون — اذا لم تباشر الجمعية النقابية بالاشغال التي تألفت لاجلها فيحق لرئيس الدولة بعد انذار لم يأت بنتيجة ان يأمر ادارة باجراء هذه الاشغال على نفقة الجمعية . ويكون الامر كذلك اذا خشي من توقيف او عدم تصليح الاشغال التي باشرتها الجمعية الخصوصية حصول نتائج مضرة للمصلحة العامة

المادة الثامنة والاربعون — ان اعضاء الجمعية النقابية الاداريين يؤلف منهم الاجتماع العام والنقابة والمدير .

تحدد صلاحية وسلطة هؤلاء الاعضاء في قرار تأليف الجمعية النقابية .

المادة التاسعة والاربعون — يحدد في قرار تأليف كل جمعية الحد الادنى للصوالح التي تعطى حقاً بصوت واحد في الاجتماع العام لكل عضو عدد من اصوات يساوي عدد ما له من الصوالح باعتبار الحد الادنى لها . الا انه لا يحق لملاك واحد ان يكون له عدد اصوات يزيد على العدد الاقصى المحدد في قرار تأليف الجمعية .

لاصحاب الصوالح التي تقل عن الحد الادنى المعين الحق في ان يجتمعوا ليوكلوا عنهم مندوباً او اكثر من بينهم في الاجتماع العام بشرط ان لا يفوق عدد مندوبيهم عدد ما لهم من الصوالح باعتبار حدها الادنى بالنسبة الى قطع الاراضي التي يملكونها مجموعة

المادة الخمسون — يحدد في القرار الذى تؤلف الجمعية بموجبه عدد اعضاء النقابة وكيفية توزيعهم عند الاقتضاء الى فئات مختلفة

المادة الحادية والخمسون — ينتخب في الاجتماع العام اعضاء النقابة لمدة اربع سنوات ويصير تجديد انتخاب ربع الاعضاء مناوبة .

اذا انتخب الاعضاء من فئات مختلفة . فتقسم قائمة الانتخاب الى اقسام تناسب

هذه الفئات المختلفة يعين رئيس الدولة هؤلاء الاعضاء اذ لم يلتئم الاجتماع العام بعد دعوتين انقضت بينهما مدة خمسة عشر يوماً او اذا لم يتم انتخابهم فيه .

المادة الثانية والخمسون — ينتخب اعضاء النقابة احدهم ليشغل وظيفة مدير وينتخبون معاوناً له اذا اقتضى الامر ليقوم مقام المدير في حالة تغيبه او عدم تمكنه من الحضور .

يمكن ان يجدد دائماً انتخاب المدير ومعاونه .

المادة الثالثة والخمسون — يخضع تعيين اعضاء مجلس الادارة والمدير والمدير المعاون لموافقة رئيس الدولة .

المادة الرابعة والخمسون — اذا قرر في اجتماع عام خارق للعادة حل الجمعية النقابية باكثرية الاصوات المنصوص عنها في قانون تأليفها فيصادق على هذا الحل بقرار من رئيس الدولة . لا يكون مفعول لهذا الحل الا بعد ان تتمم الجمعية الشروط المفروضة عليها لتسديد الديون او لتأمين سلامة الاهالي والصحة العمومية .

المادة الخامسة والخمسون — اذا كانت ادارة الجمعية النقابية سيئة فيتخذ رئيس الدولة جميع التدابير لتأمين سيرها سيراً قانونياً ويقلد على الخصوص موقتاً شخصاً واحداً السلطة المخولة للنقابة ولمديرها ويصدر امراً باسقاطهما من الوظيفة

المادة السادسة والخمسون — يحق لرئيس الدولة ان ينيب عنه مندوباً او عدة مندوبين في جميع الاجتماعات العامة وفي جميع اجتماعات النقابة



الباب السابع

السلطات القضائية والعقوبات

المادة السابعة والخمسون — تدون مخالفات احكام هذا القرار في محاضر ضبط يحررها مأمور الضبط القضائي ومأمورو وموظفو دائرة النافعة في الدولة ومأمورو القوة العامة وكل شخص مكلف خصوصاً القيام بهذا الامر

المادة الثامنة والخمسون — كل مخالفة لاحكام المواد ١ و ٢ و ٢٦ و ٢٨ من هذا القرار يعاقب مرتكبها بجزاء نقدي يتراوح بين ليرتين ومائتين وخمسين ليرة وبالسجن من يوم الى ستة اشهر او باحدى العقوبتين فقط ·

تطبق هذه العقوبات على كل شخص يعارض في اجراء الاشغال المرخص بها وفقاً لاحكام هذا القرار او التي امر بها رئيس الدولة في الاملاك العمومية ·

تحكم في هذه المخالفات محاكم المخالفات ·

المادة التاسعة والخمسون — اذا اقترف شخص محكوم عليه باحدى المخالفات المنصوص عنها في هذا القرار نفس المخالفة ثانية في مدة ثمانية اشهر ابتداء من اليوم الذي اصبح فيه الحكم نهائياً فيحكم عليه باقصى عقوبات الجزاء النقدي والسجن او باقصى احدى العقوبتين فقط الا في حالة ثبوت حسن نيته ثبوتاً قانونياً واذا روجع الجرم فيجوز الحكم بهذه العقوبات مضاعفة

المادة الستون — اذا سببت مخالفة احكام هذا القرار ضرراً للاملاك العمومية او لتوابعها فيحكم على المخالف علاوة على العقوبات المنصوص عنها في هذا القرار بدفع نفقات التصليح كما يحددها رئيس الدائرة المكلفة القيام بالمحافظة على القسم المتعطل من الاملاك العمومية

يجري نزع الاشغال او الانشاءات الممنوعة بحكم القانون وبدون مهلة على نفقة مرتكب المخالفة بهمة رئيس الدائرة المكلفة القيام بالمحافظة على الاملاك العمومية الجارية فيها المخالفة ·

الباب الثامن

احكام خصوصية

المادة الحادية والستون — يجوز ابطال او تغيير الرخص والامتيازات بموجب قرار من رئيس الدولة وذلك للمحافظة على الصحة العمومية او لتلافي حوادث فيضان الماء الذي قد ينجم عنه خطر عام او لازالتها ٠

يبقى في جميع الاحوال اصحاب الرخص او الامتيازات مسؤولين عن الاضرار المباشرة التي تحدث لاشخاص آخرين ٠

المادة الثانية والستون — يجوز لكل شخص يرغب في استخدام المياه التي يحق له ان يتصرف بها ان يحصل على جر هذه المياه في الاراضي الواقعة بينها وبين اراضيه مقابل دفع تعويض عادل يدفع مسبقاً

يحدد هذا التعويض حبياً او بالطريقة القانونية المذكورة في الفقرة الاخيرة من المادة ١٩ يستثنى من هذا الحق البيوت والساحات والاماكن المصونة الملاصقة للمساكن ٠

يحق بالشروط نفسها المطالبة بهذا الحق اذا تعلق الامر بالمياه المراد تصفيتها والترع المعدة لتصريف المياه وتجفيف المستنقعات

يجب على دائرة النافعة في الدولة ان توافق في الاحوال المنصوص عنها في هذا القرار مسبقاً على رسم الاشغال الواجب اجراؤها ٠

الباب التاسع

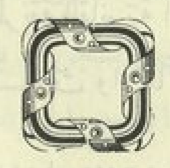
احكام ختامية

المادة الثالثة والستون — الغيت جميع الاحكام المخالفة لاحكام هذا القرار

المادة الرابعة والستون — رؤساء الدول ومندوبو المفوض السامي وامين السر العام في المفوضية العليا مكلفون كل فيما يعنيه تنفيذ هذا القرار .

بيروت في ٢٦ ايار سنة ١٩٢٦

الامضاء : جوفنيل



المديرية العامة للمصالح العقارية

واملاك الدولة

١٦٤٠ — ٦٤

القرار رقم ٢٩٢

بشأن اعمال التثليث والمسح وقياس الارتفاع

في اراضي الدول الواقعة تحت الانتداب

الى

نبلغكم طيه صورة عن قراري المفوض السامي المؤرخين في ٢٨ تشرين الاول سنة ١٩٢٥ رقم ٢٩٢ و ١٦٣٣ بشأن اعمال التثليث والمسح وقياس الارتفاع في اراضي الدول الواقعة تحت الانتداب للاطلاع عليه والعمل بموجبه والسلام

في ١٢ نيسان سنة ٩٣٢

عن المدير العام

للمصالح العقارية واملاك الدولة

مصطفى الشهابي

قرار رقم ٢٩٢

ان الجنرال ساراي المفوض السامي للجمهورية الافرنسية لدى دول سوريا ولبنان الكبير وبلاد العلويين وجبل الدروز ·

بناء على مرسومي ٢٣ تشرين الثاني ٩٢٠ و ٢٩ تشرين الثاني سنة ٩٢٤

وبناء على القرار رقم ٥٦٦ تاريخ ٩ كانون الاول سنة ٩٢٢

وبناء على اقتراح امين السر العام

يقرر

١ ـــ لا يجوز لاحد ان يعترض في اراضي الدول الواقعة تحت الانتداب على انجاز اعمال التثليث والمسح وقياس الارتفاع التي تقوم بها الدوائر ذات الصلاحية ولا على وضع العلامات والحدود والنقط اللازمة لهذه الاشغال ٠

٢ — اذا وضعت علامة او حد لتثليث الزوايا او تعديدها او لقياس الارتفاع على ارض خصوصية فيحق لصاحب هذه الارض المطالبة بان يجري على المساحة التي تشغلها هذه العلامة او هذا الحد وعلى حق الوصول الى هذه العلامة او الحد نزع ملكية قانوني ضمن الشروط المعينة في الشرائع والقرارات النافذة ، يتلاشى هذا الحق بمرور خمس سنوات ٠

٣ — ان علامات المسح ونقط التثليث ونقط الارتفاع وحدود تعديد الزوايا والتحديد هي اعمال للمصلحة العامة وممنوع اتلافها او تهديمها او نقلها على اي صورة كانت

٤ — ممنوع ان يشاد على الارض الخصوصية بنايات او حدود تشبه اشكالها واوضاعها الاشكال والاوضاع المذكورة في المادة الخامسة لعلامات المسح ونقط التثليث وحدود تعديد الزوايا او التحديد ٠ ان هدم هذه العلامات على حساب منشئيها يلاحق امام المحاكم ذات الصلاحية ولا يمنع ذلك المطالبة بالتعويضات التي يحق للدولة المطالبة بها لاصلاح الضرر الناجم عن التشويش او ضياع الوقت في الاعمال قد تسببها تلك الحدود او الانشاءات ٠

٥ — تعرف خاصة علامات المسح بالمميزات الآتية :

انها تتألف من دعائم مبنية بالحجر والطين يرفع في اواسطها ركائز خشبية او حديدية او بناء بالحجر على شكل اسطواني مدماكين او ثلاثة تدهن بالاسود او تطرش

بالكاس ٠نقط التثليث هي مؤلفة من حدود اسطوانية من البتون بقطر ٢٥ سنتيمتراً على الاقل يعد فيها فراغ لوضع العلامات وحدود تحديد الزوايا هي حدود من البتون لها رأس مربع طول كل ضلع من اضلاعها ١٥ سنتيمتراً يعد فيها ايضاً فراغ لوضع الانصاب ٠نقط قياس الارتفاع هي اقراص او دعائم مصبوبة منزلة في الجدران او الاعمال الفنية وفيها في قسمها الاعلى لتؤمن الحديد المصبوب (فونت) تسند اليها الشواخص

٦ — فيما يختص بعلامات المسح او نقط قياس الارتفاع الي تضعها دوائر الجغرافيا في الجيش فان صاحب الارض والسلطة الادارية المحلية التي تكون الارض المشيدة فيها العلامة ضمن منطقتها والتي استلمتها بموجب شهادة كالانموذج الملحق بهذا القرار عليهما ان يعطيا علماً بكل عطل او هدم يطرأ على هذه العلامات للسلطات ذات الصلاحية وهذه السلطات تعلم بذلك مكتب المساحة في جيش الشرق الافرنسي والدوائر العقارية

كل تأخر مقصود بالقيام بهذا الواجب يعاقب مرتكبه بجزاء نقدي من خمس الى عشرة ليرات سورية ٠ عند استلام هذا العلم يقوم ضابط الاستخبارات او ضابط الدرك الاقرب للمكان بالتحقيق في المكان نفسه ليثبت اذا كان العطل المشار اليه متأتياً عن التقلبات الجوية او مقصودة فيقوم الضابط بالاجراءات اللازمة بحق المجرمين لتعاقبهم محكمة الجزاء العادية بدفع جزاء نقدي ٠٠ يحكم بهذا الجزاء النقدي على اساس تضعيف قيمة الضرر حسبما يقدره مكتب المساحة بشرط ان لا يكون دون الخمسين ليرة سورية ولا فوق الخمساية ليرة سورية ٠ تطبق التبليغات والعقوبات نفسها فيما يختص بتعطيل او هدم او نقل الحدود والعلامات والانصاب التي تنشأها الدوائر العقارية وفي هذه الحالة يوضع معدل الجزاء النقدي على اساس تضعيف الضرر كما يقدره رئيس الدوائر العقارية ذات الشأن بشرط ان لا يكون دون الخمس ليرات ولا فوق الخمسين ليرة سورية ٠

٧ — ان الدوائر العقارية في كل دولة تحت الانتداب مكلفة بالمحافظة على علامات المسح ونقط التثليث وحدود تعديد الزوايا التي يقدم بها رسم وعند اللزوم جداول مميزة الى سلطات كل قرية تستلم العلامات والحدود والنقط .

٨ — كل مخالفة لهذا القرار ماعدا المخالفة المذكورة في المادة السادسة يعاقب مرتكبيها بالعقوبات المذكورة في المادتين ١٣٣ و ٢٤٦ من قانون الجزاء .

٩ — اذا لم يتمكن من وجود مرتكب التعطيل او الهدم او النقل لعلامة او حد او نقطة فالقرية التي توجد على ارضها تلك العلامة او الحد او النقطة المعطلة او المنقولة تكون حقوقياً مسؤولة عن المصاريف لاعادتها الى حالتها الاولى .

١٠ — اذا هدمت او نقلت علامة او حد او نقطة قبلة او افراد قبلة هي مسؤولة حقوقياً بدلاً من القرية التي يوجد في ارضها العلامة او الحد او النقطة عن المصاريف المنوه عنها في المادة السابقة .

١١ — تلغى جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار

١٢ — امين السر العام للمفوضية العليا والمندوبون لدى الدول مكلفون كل فيما يعنيه بتنفيذ هذا القرار .

بيروت ٢٨ تشرين ثاني سنة ٩٢٥

الامضاء — ساراي

المادة ٦

نبذة من القرار رقم ٢٩٢

فيما يختص بعلامات المسح او نقط قياس الارتفاع التي تضعها دائرة الجغرافيا في الجيش فان صاحب الارض والسلطة الادارية المحلية التي تكون الارض المشيدة فيها العلامة ضمن منطقتها والتي استلمتها بموجب شهادة كالانموذج الملحق بهذا القرار عليهما

ان يعطيا علماً بكل عطل او هدم طرأ على هذه العلامات للسلطة ذات الصلاحية وهذه السلطات تعلم بذلك مكتب المساحة في جيش الشرق الافرنسي والدوائر العقارية كل تأخر مقصود بالقيام عن هذا الواجب يعاقب مرتكبه بجزاء نقدي من ٥ الى ١٠ ليرات سورية يحكم بهذا الجزاء النقدي على اساس تضعيف قيمة الضرر حسبما يقدره مكتب المساحة بشرط ان لا يكون دون الخمسين ليرة ولا فوق الخمسماية ليرة سورية . تطبق التبليغات والعقوبات نفسها فيما يختص بتعطيل او هدم او نقل الحدود او العلامات والانصاب التي تنشأها الدوائر العقارية وفي هذه الحالة يوضع معدل الجزاء النقدي على اساس تضعيف الضرر كما يقدره رئيس الدوائر العقارية ذات الشأن بشرط ان لا يكون دون الخمس ليرات ولا فوق الخمسين ليرة سورية

محضر ضبط استلام علامة المسح

في . . . . بحضور . . . . ضابط درك دولة

في . . . . قد استلم مختار . . . . علامة المسح

رسم العلامة حرر هذا الضبط على ثلاث نسخ لمكتب الطبوغرافي والمختار قرية . .

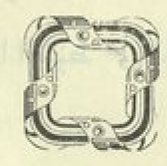
في . . . . مختار قرية ضابط درك رئيس الفرقة

القرار رقم ١٦٣٣

بموجب القرار ١٦٣٣ الصادر في ٢٢ تشرين الاول سنة ١٩٢٧

تطبق احكام المادتين التاسعة والعاشرة من القرار رقم ٢٩٢ الصادر في ٢٨ تشرين الاول سنة ١٩٢٥ بموجب امر اداري من المتصرف او المحافظ الذي يأمر بان تدفع القرية او القبيلة المسؤلة مبلغ المصاريف التي انفقت لاعادة العلامات او الحدود او النقط المعطلة او المنقولة .

تستلم دائرة مالية الدولة صاحبة الشأن مبلغ هذه المصاريف وتقيدها في باب المداخيل الاستثنائية .



القرار ١٨٨ الصادر بتاريخ ١٥ آذار سنة ٩٢٦

بخصوص انشاء السجل العقاري للاموال غير المنقولة مع مواده المعدلة بموجب القرار ٤٥ الصادر في ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

الباب الاول

احكام عمومية

الفصل الاول ـ السجل العقارى

المادة ١ (الاصلية) = ان السجل العقاري هو مجموعة الوثائق التي تبين اوصاف كل عقار وتعين حالته الشرعية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به

يتألف هذا السجل من دفتر الاملاك والوثائق المتممة (دفتر اليومية محاضر التحديد والتحرير ، خرائط المساحة ، الرسوم المصورة بواسطة الطيارات ورسوم المسح والاوراق المثبتة) .

المادة ٢ (الاصلية) = يمسك سجل العقاري لكل منطقة عقارية

المادة ٣ (الاصلية) — كل قرية او مدينة تؤلف ضمن حدودها منطقة عقارية

المادة ٤ (المعدلة) = ان السجل العقاري يفتحه حكما امين السجل العقاري في المنطقة العقارية فور استلام محاضر التحديد والتحرير في امانة السجل العقاري

المادة ٥ (المعدلة) = يسجل كل عقار في السجل العقاري تحت الرقم المعطى له في دائرة المساحة ويوضع لكل عقار تتألف منه وحدة عقارية مساحية صحيفة اساسية خاصة في سجل الملكية ما خلا الحالة المنصوص عنها في المادة ٢٣ من القرار عدد١٨٩ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ .

يجري تسجيل العقارات في السجل العقاري للمنطقة التابعة لها تلك العقارات وفقاً للشروحات المذكورة في محاضر التحديد والتحرير وطبقاً للخرائط كما هي مثبتة في قرار القاضي العقاري الفرد (في المناطق الممسوحة يؤخذ بعين الاعتبار الخارطة المساحية فيما يتعلق بالموقع والحدود والمساحة وفي المناطق غير الممسوحة يؤخذ بعين الاعتبار الخارطة الفوتوغرافية فيما يتعلق بالموقع او خارطة المسح فيما يتعلق بالحدود والمساحة) ويشار عند اللزوم حكماً في الصحيفة الى استئناف الحكم البدائي ·

المادة ٦ (الاصلية) = الاملاك العمومية لا تسجل الا اذا كان لها او عليها حقوق عينية يجب تسجيلها وبالعكس فكل عقار مسجل يحذف قيده من السجل اذا دخل ضمن الاملاك العمومية ·

المادة ٧ (الاصلية) = تعين اصول السجل العقاري واقسام الصحيفة بموجب احكام نظامية ·

الفصل الثاني

في العلنية ومفعولها

القسم الاول

الحقوق العينية العقارية وتسجيلها وحفظها

المادة ٨ (المعدلة) — مع الاحتفاظ باحكام المواد المذكورة ادناه يكون لشروحات السجل العقاري قوة اثباتية وتكون الوقائع والحقوق المذكورة فيه موثوقاً بها تجاه الاشخاص الآخرين

تكون الخارطة المساحية موثوقاً بها فيما يتعلق بالموقع والشكل الهندسي وفقاً لانعكاس

العقارات وحدودها انعكاساً مستقيم الزوايا وتكون هذه الحدود عدا ذلك ظاهرة بوضع اشارات لها على سطح الارض . واذا وقع تناقض بين الحدود المعينة في الخارطة المساحية والحدود الظاهرة على سطح الارض فيفترض ان الحدود الاولى هي الصحيحة

ثم ان الخارطة المساحية موثوق بها عدا ذلك فيما يتعلق بالمساحة عندما يكون الفرق الظاهر بين مقدار المساحة الناجمة عن المسح الذي جرى وفقاً للقواعد المعمول بها لوضع الخارطة المساحية ومقدار المساحة المذكورة في تلك الخارطة معادلا او اقل من الفروقات المسموح بها كما هي مذكورة ادناه :

واحد من خمسين في قطع الارض التي هي اقل من ٢٥٠ آراً

واحد من ٧٥ في قطع الارض التي هي من ٢٥٠ الى ٥٠٠ آر

واحد من ١٠٠ في قطع الارض التي هي من ٥ الى ١٠ هيكتارات

واحد من ٢٠٠ في قطع الارض التي هي تزيد عن ١٠ هيكتارات

اذا وقع خلاف على الحدود وحقوق الارتفاق والانتفاع المتعلقة بالاملاك الملاصقة فاذا كان احدها مسجلا و كان الآخر غير مسجل فيوثق بالحدود المعينة في الخارطة المساحية وكذلك بمشروحات السجل العقاري .

ان الاحكام السابقة المتعلقة بمفعول المعلومات المذكورة في الخارطة المساحية لا تطبق على الخارطة الفوتوغرافية او خارطة القياس . غير انه يوثق بهذه الخارطة الاخيرة فيما يتعلق بمقدار المساحة ضمن حدود الفروقات المسموح بها المعينة في انظمة دائرة المساحة الفنية المصدق عليها من قبل مدير الدوائر العقارية

المادة ٩ (المعدلة) — ان الحقوق العينية غير المنقولة المرخص بانشائها في القانون والتقييدات العقارية والحجوز و كذلك الدعاوي العقارية المتعلقة بعقار او بمال غير منقول مسجل يجب حتما ان تدون في الصحيفة المخصصة لكل عقار اومال غير منقول في سجل الملكية . ولا

تعتبر موجودة تجاه الغير الا بقيدها في السجل العقـاري وابتداءمن تاريخ هذا القيد

يجب ايضاً حتما ان تقيد في صحيفة العقار الاساسية جميع التحويرات التي تحدث في الحدود وجميع حقوق الارتفاق التي تحدث على اثر بناء او على اثر تقويم الطرقات ومجاري المياه والاقنية والخطوط الحديدية حتى يمكن الاعتراض بها تجاه الغير . ويجب ايضاً قيد الحالة الحادثة التي حصلت للعقار على اثر تشييد بنايات جديدة او على اثر تغيير في البنايات الموجودة او على اثر ضبط للحدود .

على المالكين والادارات العمومية ذات الشأن ان تبلغ لهذه الغاية امين السجل العقاري جميع التغييرات التي تطرأ على العقارات .

القسم الثاني

القيود والقيود الموقتة

المادة ١٠ (الاصلية) — كل اتفاق بين فريقين سواء كان مجاناً او ببدل وكل حكم مكتسب الدرجة القطعية وبصورة عمومية كل فعل يرمي الى احداث حق عيني او نقل ذلك الحق او اعلانه او تعديله او ابطاله يجب ان يسجل في دفتر الاملاك .

(الفقرة الاضافية) — وكذلك الاحكام التي يعلن بها الافلاس والاحكام التي يعلن بها افتتاح التصفية القضائية فيما يختص بالحقوق العينية غير المنقولة الداخلة في اموال المفلسين .

المادة ١١ (الاصلية) — الصكوك الاختيارية والاتفاقات المتعلقة باحداث حق عيني او نقله او اعلانه او تعديله او ابطاله لا تكون نافذة حتى بين العاقدين الا اعتباراً من تاريخ تسجيلها ولا يمنع ذلك حق المتعـاقدين المتبادل في المداعاة فيما يتعلق بعدم تنفيذ اتفاقاتهم .

تطبق هذه الاحكام خاصة على الصكوك والاتفاقات العقارية والوقفيات وحجج تجزئة حقوق الاوقاف التي تنظم او تصدق من قبل كتاب العدل والمحاكم الشرعية

المادة ١٢ (الاصلية) — ان عقود الضمان والايجار و كل مخالصة او تسوية بحق مبلغ معادل لا كثر من اجرة او بدل ضمان سنة غير مستحقة يمكن قيدها في السجل العقاري .

المادة ١٣ (المعدلة) — كل من يكتسب حقاً في مال غير منقول مستنداً على قيود وبيانات السجل العقاري يبقى له هذا الحق المكتسب فان اسباب نزع هذا الحق منه الناشئة عن الدعاوي المقامة وفقاً لاحكام المادة ٣١ من القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ والمادة ١٧ من هذا القرار لا يمكن ان يعترض بها تجاهه ولا يمكن ان تقرر الاحكام المتعلقة بهذه الدعاوي الغاء الحق المكتسب والمقيد بالطريقة القانونية

غير انه لا يمكن ان يتذرع بمفعول القيود الاشخاص الآخرون الذين عرفوا قبل اكتساب الحق وجود عيوب او اسباب داعية لالغاء الحق او لنزعه من مكتسبه

وفي جميع الاحوال يحتفظ الفريق المتضرر بحق اقامة دعوى شخصية بمادة عطل وضرر على مسبب الضرر .

المادة ١٤ (الاصلية) — يعتبر التسجيل مغايراً للاصول اذا اجري بدون حق و كل من يتضرر من معاملة التسجيل يمكنه الادعاء مباشرة بعدم قانونية ذلك التسجيل على الشخص الثالث السيء النية .

المادة ١٥ (المعدلة) — لكل شخص قد تضرر في حقوقه بسبب قيد او تحوير او ترقين حدث دون سبب مشروع ان يحصل على الغاء ذلك او تحويره . لا يمكن اجراء اي الغاء او تحوير كان في قيود السجل العقاري بدون قرار قضائي الا اذا رضي بذلك كتابةً ذوو العلاقة

على انه يصحح حكماً امين السجل رئيس المكتب العقاري الاغلاط الكتابية البسيطة ضمن الشروط المنصوص عنها في المواد ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار رقم ١٨٩ .

واذا اعترض على ذلك ذوو العلاقة فيطاب امين السجل العقاري اجراء التصحيح من القاضي . وفي جميع الاحوال يجب ان تبقى كما هي القيود القديمة . فان التصحيح يجري بواسطة قيد جديد او اشارة او قيد موقت في تاريخ اجرائه بدون ان يكون لذلك مفعول سابق .

تطبق القواعد السابقة في حال وقوع تصحيح غلط في الخريطة المساحية ناجم عن سهو او عن تناقض بين التعليمات المذكورة في الخارطة ووثائق السجل العقاري .

لا يمكن في اي حال من الاحوال الاعتراض بالالغاء او بالتحوير تجاه الاشخاص الآخرين ذوي النية الحسنة والقرار الذي يعطى بالالغاء او التحوير لا يمكنه ان يقرر الغاء الحقوق المكتسبة والمقيدة قانونياً قبل القيد المختلف فيه . وللفريق المتضرر ان يتذرع في هذه الحال باحكام المادة ١٤ اعلاه في الفقرة الاخيرة .

المادة ١٦ (الاصلية) — ان عقود الايجار التي اعلنت بقيدها في السجل العقاري بحسب احكام المادة الحادية عشرة تعارض الحقوق التي تسجل بعدها ، اما اذا لم تسجل فلا تعارض حق الغير في كل مدة تتجاوز ايجار ثلاث سنين

المادة ١٧ (المعدلة) — لا يمكن وقوع خلاف في الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري وفقاً لمنطوق محاضر التحديد والتحرير فان القيود المتعلقة بهذه الحقوق تعتبر وحدها مصدراً لهذه الحقوق وتكتسب قوة ثبوتية مطلقة ولا يمكن ان تكون عرضة لاية دعوى كانت بعد انقضاء مدة سنتين ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه قرار المصادقة وقرارات القاضي الفرد العقاري وفي حال الاستئناف قرار محكمة الاستئناف الصادر وفقاً لاحكام

القرار ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ قابلة للتنفيذ. واذا لم يدون في أثناء هذه المدة اي اعتراض او اية دعوى كانت في صحيفة العقار الاساسية او اذا ردت هذه الاعتراضات او الدعاوي .

يمكن لذوي الشأن في حال الغبن فقط ان يقيموا دعوى بمادة عطل وضرر على مسبب الغبن و كل ذلك اذا لم تطبق عند الاقتضاء القواعد المتعلقة بمسؤولية الدولة ومأموريها كما هي معينة في القوانين النافذة .

المادة ١٨ (المعدلة) — ان حقوق الدولة والبلديات على الاموال غير المنقولة الخاصة بالاملاك العامة غير المقيدة في السجل العقاري ولكن المذكورة بهذه الصفة في الخرائط المساحية الموضوعة وفقاً لاحكام المادة ٩ من القرار عدد ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ لا يمكن وقوع خلاف عليها ولا اقامة اية دعوى كانت بشأنها بعد انقضاء سنتين من تاريخ ايداع الخرائط المساحية في امانة السجل العقاري

المادة ١٩ (الاصلية) — ان مرور الزمان لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري .

المادة ٢٠ (الاصلية) — تجري معاملات التسجيل العائدة لعقار ما بناء على تصريحات مالك ذلك العقار ومع ذلك فان هذه التصريحات لا تكون لازمة عند ما يكون طالب التسجيل مستنداً على القانون او على حكم مكتسب الدرجة القطعية او على صك يحق بموجبه اجراء التسجيل مباشرة او يتضمن صراحة تصريح مالك العقار مع الاحتفاظ بما سيرد في الفقرة الثانية من المادة ٤٩ الآتية :

المادة ٢١ (الاصلية) — يجري تسجيل الحقوق العائدة لمحجورين بناء على طلب اوليائهم واوصيائهم او من يقوم مقام هؤلاء من الدوائر المكلفة بموجب القوانين المرعية ادارة املاك المحجورين والمناظرة عليها والا فبناء على طلب قاضي المذهب للطائفة التي

ينتسب اليها المحجور او القنصل الذي ينتمي اليه .

المادة ٢٢ (الاصلية) — ان معاملة تسجيل الحقوق العائدة للمرأة المتزوجة التي تقضي الاحوال الشخصية التابعة لها تلك المرأة بمنعها خاصة عن التصرف تجري بناء على طلب الشخص الذي يمثل تلك المرأة بحسب احكام الاحوال الشخصية . تسجل الحقوق العائدة لوقف ما بناء على طلب متوليه والا فبناء على طلب ادارة الاوقاف

المادة ٢٣ (المعدلة) — يجري تسجيل الاقسام المخرجة من الاملاك العامة بناء على طلب من ادارة املاك الدولة وبناء على تبليغ القرار الصادر بالاخراج .

اما تسجيل قسم من اقسام الاملاك العامة التي يكتسب عليها شخص ما حقوقاً عينية فيجري بناء على طلب صاحب هذه الحقوق وعلى تبليغ صك اعطاء هذه الحقوق من قبل الادارة ذات الصلاحية .

يحذف من سجل الملكية العقار او القسم من العقار الذي ادخل في الاملاك العامة عن طريق الشراء او نزع الملكية او بسبب طاريء بناء على طلب من الادارة صاحبة الشأن وعلى ابراز صك البيع او القرار الصادر بنزع الملكية او محضر الضبط الذي يثبت الاسباب الطارئة .

المادة ٢٤ (الاصلية) — عند تسجيل حق ما يجب ان يذكر عدا عن صاحب ذلك الحق اسم الشخص المتصرف فيه واذا كان وقفاً فيسجل باسم المستحقين

المادة ٢٥ (الاصلية) — كل من يدعي بحق ما في عقار مسجل في السجل العقاري يمكنه ان يطلب تسجيل قيد موقت لاجل حفظ هذا الحق موقتاً

ويجري الحكم نفسه على من رفض طلبه لكي يتوسل باستكمال الشروط المطلوبة . وفيما عدا الاحوال التي يستند فيها طلب تسجيل القيد الموقت على سند رسمي او على اتفاق ذوي العلاقة لا يجوز تسجيل اي قيد موقت ما لم يستند في ذلك على مذكرة من رئيس

محكمة البداية في المحل الكائن فيه العقار . وتعين الدرجة الترتيبية العائدة لتسجيل الحق فيما بعد اعتباراً من تاريخ القيد الموقت .

المادة ٢٦ (الاصلية) — عند ما يكون طلب تسجيل القيد الموقت مستنداً على سند رسمي يبطل مفعوله بعد مضي عشرة ايام

اذا كان طلب تسجيل القيد الموقت مستنداً على اتفاق الطرفين يبطل مفعوله بانتهاء المدة المتفق عليها . واذا كان طلب تسجيل القيد الموقت مبنياً على اجازة من رئيس محكمة البداية يبطل مفعوله بعد مضي شهر اذا لم تقم الدعوى بشأنه ولم يدون ذلك في خلال هذه المدة في السجل العقاري .

وفي جميع الاحوال يبطل مفعول القيد الموقت اذا لم يجر التسجيل القطعي بظرف الستة الاشهر التي تلي القيد الموقت .

القسم الثالث - الترقيم او الابطال

المادة ٢٧ (الاصلية) — التسجيل والقيود الموقتة المسجلة في السجل العقاري يمكن ابطالها بناء على كل صك او حكم مكتسب قوة القضية المحكمة يثبت تجاه كافة ذوي العلاقة في حق معلن بالتسجيل عدم وجود او سقوط الحق او الشيء المتعلقة به

المادة ٢٨ (المعدلة) — يمكن ايضاً ترقينها باتفاق خطي من ذوي العلاقة او حكماً عند ما يرى امين السجل العقاري ان الحق العيني المسجل قد سقط . وفي هذه الحال عليه ان يطلب مقدماً اجراء تحقيق وقراراً من المحكمة عن سقوط الحق المذكور لترقينه في السجل .

المادة ٢٩ (الاصلية) — كل قيد موقت تحرر في السجل العقاري ومضت عليه الآجال المنصوص عليها في المادة ٢٦ من هذا القرار يجب ابطاله فوراً .

الباب الثاني

الاصول

الفصل الاول ـ مسك السجل العقاري

القسم الاول المطابقة بين السجل العقاري والخرائط

المادة ٣٠ (الاصلية) — يجب ان تكون المطابقة دائمة تامة بين السجل العقاري وخرائط المساحة فيما يتعلق بالمناطق التي جرى فيها التخطيط وبينه وبين الرسوم المصورة او رسوم الخرائط في بقية المناطق

المادة ٣١ (المعدلة) — يجب ان تكون الخارطة المساحية جاهزة دائماً مطابقة للصكوك او الوقائع التي تدعو الى تحوير ما في الرسوم بعد قيدهذه الصكوك والوقائع في الصحيفة الاساسية المتعلقة بالعقار . على انه اذا كان الامر يتعلق بتصحيح الحدود دون جوهر الحق فيمكن تحوير الخارطة المساحية بناء على طلب قانوني يوقع عليه جميع ذوي الشأن ويقدم الى المكتب العقاري المعاون .

المادة ٣٢ (المعدلة) — ان تحضير الخارطة المساحية بصورة دائمة او تحويرها يجري بعد ان يبلغ امين السجل رئيس المكتب العقاري الدائرة المكلفة حفظ وتحضير الخارطة المساحية بصورة دائمة خلاصة الخارطة الموقتة التي سبق ووضعها المهندس المحلف في دائرة المساحة .

القسم الثاني ـ مسك السجل العقاري

المادة ٣٣ (الاصلية) — كل شرح يحرر في السجل العقاري يجب ان يكون مؤيداً بالطابع الرسمي للمكتب العقاري وبامضاء الرئيس الذاتي والا فيكون باطلا ٠

المادة ٣٤ (الاصلية) — يحق لصاحب الملك دون غيره ان يأخذ صورة كاملة ومطابقة للاصل عن صحيفة العقار وهذه الصورة تحرر باسم الشخص ويصادق امين السجل رئيس المكتب العقاري على صحتها بتوقيعها بامضائه الذاتي ويختم الدائرة الرسمي اما سائر الاشخاص فلا يحق لهم ان يأخذوا سوى شهادة عن قيد حقوقهم المسجلة ٠

المادة ٣٥ (الاصلية) — عند ما يكون العقار مشتركاً بين شخصين او اكثر يعطى كل منهم نسخة عن قيده وتحرر المشروحات اللازمة في الصحيفة ويذكر في كل نسخة عدد النسخ المعطاة ٠

المادة ٣٦ (الاصلية) — كل تسجيل او قيد احتياطي في الصحيفة يجب تسجيله بذات الوقت في النسخة ٠

المادة ٣٧ (الاصلية) — اذا لم تبرز النسخة و كان الطلب يتعلق بتسجيل حق يقتضي لاجل احداثه اخذ موافقة صاحب الملك المسجل فعلى امين السجل ان يرفض هذا الطلب اما في سائر الاحوال فان امين السجل يسجل القيد المطلوب ويبلغه لصاحب الحق المسجل في السجل ولا يمكن طلب اي تسجيل كان برضى صاحب الحق هذا قبل ان تجد المطابقة التامة بين الصحيفة وبين النسخة ٠ على امين السجل ان يصادق على مطابقة النسخة للصحيفة كلما طلب ذلك منه ٠

المادة ٣٨ (المعدلة) — على امين السجل العقاري ان يعطي بناء على طلب المالك او صاحب اي حق كان مسجل بياناً عاماً او خاصاً بالشروحات المذكورة في السجل

العقاري ونسخة او خلاصة عن الوثائق التكميلية ·

المادة ٣٩ (الاصلية) — كل تعديل يغير وضعية العقار او نوعه الشرعي يجب تدوينه في السجل العقاري ·

المادة ٤٠ (الاصلية) — عند ما يتجزأ العقار المسجل بسبب قسمة او لاي سبب آخر يعهد الى مهندس محلف بتحديد كل جزء وتعيين التخوم الفاصلة له وتنقل هذه العملية على الخارطة المصورة او خارطة المساحة او رسم المسح ثم يؤسس لكل جزء من العقار صحيفة خاصة ·

على انه عند خروج جزء من العقار من حوزة المالك فيحق له ان يطلب ابقاء الصحيفة القديمة للجزء الباقي في حوزته فاذا رأى امين السجل رئيس المكتب العقاري ان ابقاء الصحيفة ممكن فيحرر الشروح اللازمة فيها ·

المادة ٤١ (الاصلية) — اذا كانت عقارات عديدة من نوع شرعي واحد ومتلاصقة ولكنها تؤلف كتلة واحدة مسجلة في صحائف مختلفة وعائدة لمالك واحد فيمكن جمعها وتسجيلها في صحيفة واحدة وكذلك كل قسم او عدة اقسام من عقار او من عدة عقارات متلاصقة ومن نوع شرعي واحد وعائدة لمالك واحد فيمكن اما توحيدها وتسجيلها في صحيفة واحدة واما توحيدها مع عقار ملاصق ومسجل قبلاً ·

وفي هذه الحالة يجب تعديل الخرائط والصحيفة بحسب الاقتضاء ·

المادة ٤٢ — (المعدلة) — عندما يكون صاحب الحق العيني المطلوب تسجيله صغيراً اوقاصراً يذكر نوع قصوره في صحيفة العقار وفقاً للتعليمات المذكورة في التصريح او في الصك المقدم

وعند ما تزول حالة الصغر او القصور فالصغير الذي اصبح بالغاً او القاصر الذي اصبح اهلاً يمكنه الحصول على تصحيح الصحيفة ·

المادة ٤٣ (المعدلة) – عند ما يجب قيد حق عيني في صحيفة العقـار باسم امرأة متزوجة ليس لها حسب قانون الاحوال الشخصية التابعة له حرية ادارة املاكها فيذكر ذلك في الصحيفة وفقاً للتعليمات المذكورة في التصريح او في الصك المقدم

وعند ما تستعيد المرأة حريتها بادارة املاكها فيمكنها الحصول على تحوير الصحيفة

المادة ٤٤ (الاصلية) – عند ما يؤسس امين السجل رئيس المكتب العقاري صحيفة جديدة يلغي الصحيفة السابقة بوضع اشارة الابطال وخاتم المكتب العقاري على كل صفحة من صفحاتها ويلغي بنفس الطريقة النسخة ويحفظها بين اوراق المكتب

الفصل الثاني ـ السندات المثبتة للقيود

المادة ٤٥ (الاصلية) – العقود الواجب اعلانها بتسجيلها في السجل العقاري يمكن اثباتها بتصريح شفاهي او خطي لدى رئيس المكتب المعاون في المنطقة الـكائن فيها العقار بصك عادي . واذا كانت الصكوك جارية في بلاد اجنبية فيجب ان تكون منشأة بالشـكل الرسمي[١] على انه يمكن في هذه الحالة ان تكون عقود التامينات وبيوع الوفاء وبيع الريع منشأة بموجب صكوك عادية مصدقة من السلطات ذات الشأن ضمن الاصول والقواعـد المنصوص عليها في القوانين المرعية الاجراء .

المادة ٤٦ (الاصلية) – القواعد المرعية في اثبات الوقف والحقوق النـاشئة عن تجزئة الوقف وكـذلك القواعد المتعلقة بالارث والوصية تبقى كما هي معينة في القوانين المرعية .

المادة ٤٧ (الفقرة الاصلية) – يحظر على كتاب العدل وعلى المحاكم الشرعية ان تقبل او تصادق على كل صك او اتفاق او وقفية او حجة تتعلق بتجزئة وقف بحق عقار غير مسجل في السجل العقاري ولا يمكن استماع اية دعوى كانت بحق عقار غير مسجل قبل تسجيله

في السجل العقاري . . . واذا كان العقار مسجلاً فلا تستمع الدعوى ما لم تسجل في السجل العقاري اولاً وعدا عن ذلك فان الموظفين الرسميين مكلفون ان يطلبوا فوراً تسجيل كل صك او اتفاق يستلمونه اذا كان متعلقاً بحق واجب التسجيل .

وكل مخالفة للاحكام الآنفة من قبل الموظفين الرسميين تستلزم العقوبة بجزاء نقدي من خمس ليرات سورية الى عشر عن كل صك او حكم غير مسجل .

(الفقرة الاضافية) — وكذلك على رئيس دائرة الاجراء ان يطلب حكماً ان تقيد في السجل العقاري للمنطقة العقارية الحقوق المقررة بموجب حكم مطلوب تنفيذه والقرارات المتعلقة بالاعتراضات التي يقدمها اصحاب الشأن بخصوص عملية ما والحجوزات التي يقررها القاضي وكذلك نقل الحقوق المباعة بالمزاد العلني على اثر تنفيذ جبري لاسم الزائد الاخير .

الفصل الثالث

طريقة اجراء التسجيل والقيود الاحتياطية والترقيم

المادة ٤٨ (الاصلية) — على كل مستدع او معترض يطلب اجراء معاملة باسمه من تسجيل قيد او تحرير قيود احتياطية في السجل العقاري ان يختار محل اقامة في منطقة المكتب العقاري اذا لم يكن محل اقامته الاصلي فيها .

المادة ٤٩ (الاصلية) — على من يطلب تسجيل حق ما ان يحضر بذاته او يرسل وكيلا عنه الى المكتب المعاون في منطقة العقار .

واذا كان التسجيل مستنداً على عقد بين فريقين فيلزم حضورهما كليهما .

المادة ٥٠ (الاصلية) — على من يطلب تسجيل معاملة بصفة كونه وكيلاً عن الغير ان يثبت وكالته بابراز سند وكالة رسمي مستوف الصفات المنصوص عنها في القوانين

المرعية .

المادة ٥١ (الاصلية) — يقدم طلب التسجيل الى رئيس المكتب المعاون وهذا الرئيس يتلقى التصريح كتابة او شفاهاً من المستدعين فيثبته في محضر يتضمن مايلي :

١ — تعيين العقار المطلوب تسجيله بذكر رقم الصحيفة المسجل فيها ذلك العقار

٢ — هوية صاحب الملك وهوية من يسجل الحق باسمه .

٣ — نوع الحق المطلوب تسجيله

٤ — كيفية اكتساب الحق المذكور ومقدار ثمنه .

٥ — ذكر الاحكام الخاصة عند الاقتضاء (مقدار الدين . مقدار الفائدة والعمولة ونوع العملة المشروط الدفع بها و كيفية التأدية وقبل الاستحقاق والقصر الجاري على حق التصرف والشروح او البيانات المطلوب تسجيلها مع الحق الاصلي .)

المادة ٥٢ (الاصلية) — ينظم المحضر في ثلاث نسخ ويوقع من قبل المستدعي او من الطرفين اذا كان التسجيل متعلقاً بعقد بين فريقين ويضاف الى المحضر سند التملك وعند الاقتضاء نسخة اصلية او صورة مصدقة عن كل حجة او صك او اعلام سواء كان ابرازه اختيارياً او اجبارياً بحسب الاحكام المرعية الاجراء ويجب ان يتضمن المحضر تصريحات صاحب الملك او الصك الذي يغني عنها . واذا كان طلب التسجيل مبنياً على عقد بين فريقين فيجب ان يصرح فيه تراضي الطرفين العاقدين اما الاعلامات الاجرائية المستند عليها في طلب التسجيل فيجب ان تبلغ لرئيس المكتب المعاون بواسطة دائرة الاجراء .

المادة ٥٣ (الاصلية) — على رئيس المكتب المعاون ان يتولى على مسؤليته امر التحقيق عن هوية المستدعين واهليتهم ضمن الاحكام المنصوص عليها في المواد ٤٢ و ٤٣ و ٤٤ و ٤٥ و ٤٦ و ٤٧ من قانون كتاب العدل المؤرخ في ١٥ تشرين الاول سنة ١٣٢٩

ويجب ان يذكر هذا التحقيق في متن المحضر الذي يوقعه رئيس المكتب المعاون مع الشهود

المادة ٥٤ (الاصلية) — اذا كان الطرفان يجهلان او لا يستطيعان التوقيع فيجب ان يعترفا بصحة مضمون المحضر بحضور رئيس المكتب المعاون وبحضور شاهدين من الذكور يحسنان التوقيع وحائزين على اهلية التعاقد ثم يصادق رئيس المكتب على انه قد جرى الاعتراف بصحة مضمون المحضر ويوقعه بامضائه مع الشهود . واذا كانت اسماء الطرفين او محل اقامتهما غير معروفة لدى رئيس المكتب المعاون الذي جرى امامه الاعتراف بصحة مضمون المحضر فيجب ان يعرف عنهما شاهدان معروفان لديه وحائزان الشروط الآنفة الذكر وفي جميع الاحوال يجب على رئيس المكتب المعاون ان يصدق في ذيل التصريح ان الشاهدين معروفان لديه شخصياً .

المادة ٥٥ [الاصلية] — رغماً عن احكام المادة ٤٩ السابقة يستطيع الطرفان ان يطلبا التسجيل في السجل العقاري دون ان يحضرا الى المكتب المعاون او ان يرسلا وكلاء عنهما وذلك اذا عملا بمقتضى الاحكام الآتية :

المادة ٥٦ [الاصلية] — يجب تنظيم طلب التسجيل بشكل استدعاء موجه الى رئيس المكتب المعاون الموجود في منطقة العقار على ان يحتوي هذا الاستدعاء ما يلي :

١ — رقم الصحيفة المقيد فيها العقار الذي يتناوله التسجيل

٢ — هوية صاحب الملك وهوية من يسجل الحق باسمه .

٣ — نوع الحق المطلوب تسجيله

٤ — بيان كيفية اكتساب هذا الحق ومقدار ثمنه .

٥ — عند الاقتضاء ذكر الاحكام الخاصة . مقدار القرض. مقدار الفائدة والعمولة ونوع العملة المشروط الدفع بها وكيفية الدفع قبل الاستحقاق وشروط الفسخ والقصر الجاري على حق التصرف بالعقار والشروح التي يطلب تسجيلها مع الحق الاصلي وعلاوة على كل ذلك يذكر اسم وهوية من يسجل الحق باسمه

المادة ٥٧ (الاصلية) — يقدم الطلب في ثلاث نسخ ويكون خاضعاً لرسوم الطوابع ويجب توقيعه من المستدعي والتصديق رسمياً على الامضاء ويضاف اليه عند الاقتضاء الاصل وصورة مصدقة عن صك او حجة او اعلام مقدم مع الاستدعاء واذا كان الطلب مبنياً على عقد بين فريقين فيجب ان يضاف اليه سند التمليك اما الاعلامات الاجرائية المقدمة مع الطلب فيجب او تكون مبلغة بواسطة دائرة الاجراء .

المادة ٥٨ (الاصلية) — على رئيس المكتب المعاون ان يتولى على مسؤوليته امر التحقيق عن هوية الطرفين واهليتهما للتعاقد .

المادة ٥٩ (الاصلية) — اذا كان الطرفان يجهلان التوقيع فيجب ان يعترفا بصحة مضمون الوثيقة لدى احدى السلطات الآتية :

١ — كتاب العدل
٢ — رؤساء المحاكم او قضاة الصلح
٣ — القناصل فيما يتعلق بالاجانب .

ويجري الاعتراف بصحة مضمون الصك بحضور شاهدين من الذكور حائزين على الاهلية القانونية وتصدق السلطات الآنفة الذكر على انه جرى الاعتراف بصحة مضمون الصك وتوقعه مع الشهود . واذا كانت اسماء الشهود واحوالهم الشخصية ومحل اقامتهم غير معروفة او اذا كان الشهود غير معروفين شخصياً لدى كاتب العدل او لدى

رئيس المحكمة او السلطة التي صدقت على الامضاء وجرى الاعتراف امامها فيجب ان يعرف عنهم معرفان معروفان لديها وحائزان نفس الصفات المنصوص عليها آنفاً .

المادة ٦٠ (الاصلية) — تعتبر هوية الطرفين في حكم محقق ايضاً عند ما يكون الصك محرراً في البلاد الاجنبية وذلك اذا كانت الامضاآت الموقعة بذيل الصكوك المقدمة مصدقة ومحرراً عليها الشرح والتصديق المنصوص عنهافي القوانين المرعية والتي تكون باطلة بدونها .

المادة ٦١ (الاصلية) = يجب ان تكون الطلبات المودعة لدى رئيس المكتب المعاون من قبل احدى الدوائر الرسمية موقعة ومصدقة بالختم او بالطابع الرسمي لتلك الدائرة . والدوائر الرسمية المقصودةبهذا القرار هي دوائر الحكومة والالوية والاقضية والبلديات والمؤسسات العمومية .

المادة ٦٢ [الاصلية] = اذا كانت احدى المعاملات المنصوص عليها في المواد ٤٨ و ٤٩ و ٥٠ و ٥١ و ٥٢ و ٥٣ والمواد٥٦ و ٥٧ و ٥٩ و ٦٠ و٦١ من هذا القانون غيرتامة فعلى رئيس المكتب المعاون ان يكلف المستدعين اثبات هويتهم واهليتهمللتعاقد لدى امين السجل رئيس المكتب العقاري وفقاً لاحكام هذا القانون .

يجب مع ذلك على رئيس المكتب المعاون ان يرسل المحضر والوثائق المقدمة الى امين السجل رئيس المكتب العقاري ويذكر في ذيل المحضر نوع المعلومات المتممة المقتضي طلبها من المستدعين

المادة ٦٣ [الاصلية] = على رئيس المكتب المعاون ان يمسك دفتراً يومياً يحرر فيه تحت رقم متسلسل المعاملات التي تقدم لهوالاوراق التي يستلمها ويحرر تاريخ ورقم التسجيل في دفتر اليومية وفي ورقة الضبط ويعطي المستدعي وصلاً يذكر فيه تاريخ ورقم دفتر اليومية الذي يقيد فيه كل طلب ويجري المعاملات على الترتيب بحسب تاريخ

تدجيلها في السجل اليومي ويعتبر ترتيب الالوية حسب تاريخ تسجيل الاستدعاء في السجل اليومي .

المادة ٦٤ (الاصلية) — يؤسس السجل اليومي بنسختين ترسل احداهما في الشهر الذي يلي ختامها الى المكتب العقاري في المنطقة لاجل حفظها فيه .

المادة ٦٥ (الاصلية) — اذا تقدم للمكتب استدعا آت متعددة في يوم واحد بحق عقار واحد فتعين درجة الاولوية في الحقوق المترتبة على العقار المذكور اعتباراً من ساعة ايداع الاستدعاء .

اما اذا وردت استدعاءات متعددة بحق عقار واحد وصادف ايداعها في المكتب بوقت واحد فيحرر الشرح اللازم عن هذه الحالة في السجل وتسجل الحقوق متزاحمة .

المادة ٦٦ (الاصلية) — وعند ما تتم المعاملات الاولية يشرع رئيس المكتب المعاون بتصفية الرسوم المقتضية وينظم ارسالية بها في ثلاث نسخ ويصادق على صحتها بوضع امضائه مع الطابع الرسمي في ذيلها

المادة ٦٧ (الاصلية) — على رئيس المكتب المعاون ايضاً ان يصفي مقدار المقاطعة والمؤجلة العائدة للاوقاف وينظم بمجموعها ارسالية خاصة بثلاث نسخ ايضاً على الوجه المبين آنفاً .

المادة ٦٨ (الفقرة الاصلية) — تسلم نسخة من الارساليات المنوه عنها او ترسل ضمن ظرف مضمون الى المستدعي المكلف اثبات تأدية المبلغ بابراز الوصول التي يعطيه اياها امين صندوق الحكومة او امين صندوق ادارة الاوقاف .

(الفقرة المتممة) = في خلال الثلاثة ايام الكاملة مضافاً اليها مدات البعد التي تلي تاريخ تسليم الجدول اذا لم يبرز المستدعي هذه الوصولات في المدة المعينة له يخسر

الاستفادة من حق لاولوية المعطى له بموجب قيد الطلب في السجل اليومي ويقيد طلبه بتاريخ تسليمه لرئيس المكتب المعاون الوصل المنصوص عنه اعلاه . وفي هذه الحالة يدون رئيس المكتب المعاون الشروح اللازمة في السجل اليومي .

المادة ٦٩ (الاصلية) = على رئيس المكتب المعاون ان يرسل بظرف الاربع وعشرين ساعة التي تلي ابراز الوصول المنوه عنها في المادة السابقة نسخة عن ورقة الضبط مع الاوراق المثبتة ووصولات الرسوم او وصولات عائدات الاوقاف المنوه عنها الى امين السجل رئيس المكتب العقاري الذي اعطى وصلا باستلامها .

المادة ٧٠ (الاصلية) — تحفظ نسخة من الطلب ونسخة من كل من الارساليات المبينة فيها الرسوم او عائدات الاوقاف والوصل المعطى من امين السجل في دائرة المكتب المعاون .

المادة ٧١ [الاصلية] = على رئيس المكتب المعاون ان يدون في السجل اليومي تاريخ ارسال المحضر والاوراق المقدمة معه الى المكتب العقاري وذلك في نفس اليوم الذي يرسلها فيه .

المادة ٧٢ [الاصلية] = على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يحقق بنفسه وعلى مسؤليته عما اذا كانت المعاملات المنصوص عليها في هذا القرار قد انجزت كما ينبغي وكذلك يحقق عن قانونية وصحة المستندات المقدمة مع الطلب سواء من جهة شكلها او مضمونها .

المادة ٧٣ [الاصلية] = على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يتثبت من ان المعاملة الواقع بشأنها الطلب ليست مباينة لمنطوق قيود السجل العقاري ولا لاحكام هذا القانون وان الاوراق المقدمة تجيز اجراء التسجيل .

المادة ٧٤ (الاصلية) — اذا رأى امين السجل رئيس المكتب العقاري انه يوجد مانع يحول دون اجراء التسجيل فله ان يمنح المستدعي مهلة مناسبة لازالة المانع او يرفض

المعاملة ففي الحالة الاولى يرد الطلب بمضي المهلة المعينة اذا لم يتمكن المستدعي من اثبات ازالة المانع في ظرف المهلة المذكورة

المادة ٧٥ (الاصلية) — اذا تقدم طلب ثان اثناء المهلة الممنوحة للمستدعي الاول لاجل ازالة المانع فلأمين السجل رئيس المكتب العقاري ان يحرر فوراً قيوداً احتياطية موقتة باسم المستدعي الاول المذكور واذا رفض طلبه فيما بعد يصير ابطال هذه القيود الاحتياطية فوراً ايضاً .

المادة ٧٦ (الاصلية) — اذا وردت عدة طلبات معاً وكان تنفيذ بعضها يمنع تنفيذ البعض الآخر فعلى امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يعرف المستدعين عن ذلك ويحدد لهم مهلة لازالة المانع فاذا لم يمكن ازالته ضمن المدة المحددة ترفض الطلبات بجملتها .

المادة ٧٧ (الاصلية) — ان احكام المواد من ٤٨ الى ٦١ العائدة للتسجيل مرعية ايضاً في معاملات ترقين القيود وفضلا عن ذلك يجب ان تذكر المواد الآتية في المحضر الذي ينظمه رئيس المكتب المعاون وهي :

١ — رقم الصحيفة المسجل فيها العقار العائد اليه الترقين

٢ — تعيين الشرح او القيد الاحتياطي المطلوب ترقينه .

٣ — بيان سبب الترقين ونوع الصك او الوثيقة التي تؤيد هذا السبب

المادة ٧٨ (الاصلية) — على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يتحقق على مسؤوليته من ان الاوراق المقدمة تجيز الترقين دون مخالفة لبيانات قيود السجل العقاري ولا لاحكام هذا القانون .

المادة ٧٩ (الاصلية) — يحرر الشرح على الترقين في صحيفة العقار ويؤرخ هذا

الشرح ويوقع عليه امين السجل رئيس المكتب العقاري بامضائه وبالختم الرسمي ويذكر السبب الذي اجاز الترقين والا فان معاملة الترقين تعد لاغية

الفصل الرابع

احكام خاصة تتعلق بالتسجيل والترقين

المادة ٨٠ (الفقرة الاصلية) — اذا رفض رئيس المكتب العقاري طلب تسجيل او ترقين فيمكن استئناف قرار الرفض الى محكمة المحل

(الفقرة المتممة) تنظر المحكمة في غرفة المذاكرة بناء على الوثائق المقدمة لها فيما اذا كانت الاسباب التي رد امين السجل العقاري طلب القيد من اجلها هي مستندة الى الاحكام القانونية والنظامية النافذة والمحكمة تثبت قرار الرد اذا كان مستنداً الى سبب قانوني والا فتأمر امين السجل باجراء القيد في المكان المناسب له وفقاً لمرتبة قيد الطلب في السجل اليومي . ان قرار المحكمة هو مبرم .

اذا روجعت المحكمة في قرار الرد فيجب على امين السجل ان يجري في الصحيفة الاساسية قيداً موقتاً للحق المطلوب تسجيله

المادة ٨١ (الاصلية) — كل اعتراض على انجاز معاملة عقارية يجب تبلغه بواسطة مأمور الاجراء الى امين السجل رئيس المكتب العقاري الذي يسجله في صحيفة العقار.

بعد هذا التبليغ لا يمكن اجراء اية معاملة جديدة بحق ذلك العقار

اذا مضى ثمانية ايام لم تقدم في خلالها الدعوى لدى المحكمة بشأن ذلك العقار ولم تقيد الدعوى في صحيفة العقار فعلى امين السجل ان يرقن الاعتراض فوراً

المادة ٨٢ (المعدلة) — كل حجز تنفيذي وكذلك كل حكم مطلوب تنفيذه يجب ان تبلغه دائرة الاجراء الى امين السجل رئيس المكتب العقاري بواسطة رئيس المكتب المعاون

وابتداء من هذا التبليغ لا يمكن اجراء اي قيد جديد على العقار حتى دفع الحجز او في اثناء معاملة التنفيذ

تقيد الدعاوي المتعلقة بحقوق عقارية عينية في السجل العقاري بعد تبليغ عريضة اقامة الدعوى الى المكتب المعاون مؤشراً عليها رسمياً من قبل كاتب المحكمة التي اودعت فيها العريضة .

يجري التبليغ بهمة الفريق ذي الشأن .

المادة ٨٣ (الاصلية) — حينما يطلب تسجيل حق متفق عليه بين فريقين بعد وفاة صاحب الحق فيمكن تسجيله اما بابراز وثيقة تجيز اجراء التسجيل فوراً واما بابراز طلب موقع من امضاء صاحب الحق بشرط ان يكون امضاء صاحب الحق مصدقاً رسمياً

المادة ٨٤ (الاصلية) — اذا كان القيد المطلوب تسجيله يتعلق بعقد تأمينات او بيع وفاء او بيع ريع فيمكن اجراؤه بمجرد توقيع مكتسب الحق على سند عادي بشرط ان يكون التوقيع مصدقاً عليه رسمياً وفقاً لاحكام المواد ٥٧ و ٥٨ و ٥٩ من هذا القرار

المادة ٨٥ (الفقرة الاولى الاصلية) — لا يمكن تسجيل الحقوق العينية العقارية الناشئة عن ارث باسماء مسجلها الا اذا ابرز المستدعون علاوة عن ثبوت وفاة مورثهم اذا كان الارث بدون وصية شهادات تثبت هوية كل منهم وحقه بالارث

(الفقرة الثانية المتممة): ان حقوق الارث العائدة للورثة الشرعيين اوغير الشرعيين تثبت بابراز حجة الوراثة اذا كان الامر متعلقاً بحقوق في عقارات من نوع الملك او بشهادة من مكتب دائرة النفوس . اذا كان الامر متعلقاً بحقوق في عقارات اميرية

اذا كان المورث من جنسية اجنبية فتثبت حقوق الارث مع الاحتفاظ باحكام المادة ٢٣١ من القرار ٣٣٣٩ الصادر في ١٢ تشرين ثاني سنة ١٩٣٠ من المفوض

السامي بشهادة من القنصل صاحب الشأن مهما كان نوع العقارات الشرعي ·

الفصل الخامس

في مراجعة السجل والوثائق العقارية

المادة ٨٦ (الاصلية) — يحق لكل شخص بان يأخذ المعلومات المندرجة في السجل العقاري لقاء تأدية الحرج النظامي عن الكشف والنسخ ·

المادة ٨٧ (النبذة الاولى المعدلة) — يمكن كل شخص يثبت ان له علاقة في العقار ان يقدم لامين السجل رئيس المكتب العقاري طلباً للحصول على احدى الوثائق التالية حسب ما يقتضي الحال

(النبذة الثانية الاصلية) — شهادة بالتصديق على مطابقة الصحيفة العقارية للنسخة التي هي سند التمليك ·

صورة عن الصحيفة العقارية وعن المشروحات التي تتضمنها او المشروحات التي يطلبها صاحب العلاقة باستدعائه

شهادة نفي وجود قيد في السجل العقاري

صورة رسمية معتبرة لدى المحاكم عن كل صك او اية وثيقة اخرى محفوظة بين الاوراق العائدة لعقار مسجل

نسخة او خلاصة عن الخارطة العائدة لعقارات مسجلة والمحفوظة في المكتب العقاري ·

المادة ٨٨ [الاصلية] — اذا كان ذوو العلاقة لا يحسنون التوقيع فان الطلبات العائدة لطلب احدى الوثائق المنوه عنها تنظم وتوقع باذنهم من قبل امين السجل ·

المادة ٨٩ (الفقرة الاصلية) — يمكن لامين السجل ان يعطي بناء على طلب قانوني جميع المعلومات العائدة للعقارات او للحقوق المتعلقة بها وذلك بصفة معلومات بسيطة ٠

« الفقرة المتممة » — يمكنه ايضاً ان يعطي لاي شخص كان بياناً عاماً او خاصاً بالتعليمات المقيدة في صحيفة العقار الاساسية وشهادة بعدم وجود قيد ونسخة عن الخارطة المساحية او جدولا بالعقارات التي يملكها احد الملاكين في المناطق المعينة له في الطلب ٠

يجوز فقط للمهندسين المحلفين من دائرة المساحة المكلفين حفظ الخارطة ان ينظموا نسخ الخرائط المساحية

المادة ٩٠ (الاصلية) — ويمكن اطلاع العموم على صحيفة العقار الذي يطلبه ذوو العلاقة كتابة بشرط ان يدفعوا خرج الكشف وان يكون هذا الاطلاع بحضور امين السجل رئيس المكتب العقاري اواحد موظفيه على انه لا يسمح لهم بنسخ اي قيد كان او باخذ اية خلاصة كانت عنه

المادة ٩١ (المعدلة) — كل مراجعة لسجل الملكية او للخارطة المساحية يجب ان يجري بدون نقل هذه الوثائق في مركز المكتب المعاون او المكتب العقاري ٠ اما اعطاء التعليمات التي تطلبها الادارات العامة العاملة للمنفعة العمومية فيعفى من دفع الرسوم ٠

لا يجوز للمحاكم في اية حالة كانت ان تطلب او ان تأمر بان يقدم للمحكمة سجل الملكية او الخارطات المساحية او السجل اليومي لا في التحقيق ولا في جلسات المحكمة ٠

الفصل السادس

في اعطاء صورة عن القيود وشهادات عن القيود الموقتة

المادة ٩٢ (الاصلية) — اذا فقدت صورة الصحيفة او الشهادة المعطاة بخصوص قيد ما فعلى صاحبها ان يحضر لدى امين السجل رئيس المكتب العقاري بذاته مستصحباً الشهود الذين لهم علم بسبب تلف او فقدان النسخة الاصلية ويؤخذ تقريره بصورة محضر تذكر فيه جميع المعلومات التي تدل على هويته والتي تتعلق بالتكاليف والتأمينات المترتبة على العقار ويختم المحضر بتوقيعه من امضاآت الشهود والحاضرين وامين السجل رئيس المكتب العقاري ثم ينشر هذا المحضر في جريدة الحكومة الرسمية وفي ثلاث جرائد اخرى من الجرائد المحلية فاذا مضت مدة خمسة عشر يوماً ولم يظهر خلالها معترض فلأمين السجل اذا اقتنع بصحة تصريحات المستدعي ان يعطيه نسخة ثانية طبق الاصل عن الصحيفة بشرط ان تذكر فيها الظروف التي اعطيت فيها .

المادة ٩٣ (الاصلية) — على امين السجل ان يذكر في سجل التمليك انه اعطيت نسخة عن الصحيفة او شهادة موقتة عن القيد الموقت ويبين تاريخ اعطائها والاحوال التي اعطيت فيها .

ان النسخة او الشهادة الموقتة التي تعطى على الصورة المتقدمة يكون لها قوة النسخة الاصلية ذاتها وتقوم مقامها .

المادة ٩٤ (الاصلية) — اذا وقع اعتراض على اعطاء النسخة او اذا رأى امين السجل انه لا تجب تلبية الطلب المتقدم اليه فيحق للمستدعي ان يستأنف الطلب الى المحكمة البدائية في المحل وهي تفصل في الامر وفقاً لاحكام قانون اصول المحاكمات الحقوقية .

الفصل السابع

في مسؤليه امين السجل ورئيس المكتب المعاون

المادة ٩٥ (الاصلية) — يكون امين السجل مسؤلاً شخصياً عن الاضرار الناشئة عما يلي :

١ — عن اهماله تسجيل قيد او قيد احتياطي او ترقين في السجل اذا طلب ذلك بصورة قانونية .

٢ — اذا اهمل تدوين قيد او قيد احتياطي او قيد ترقين موجود في السجل العقاري على النسخة او الخلاصة التي يعطيها موقعة منه .

٣ — عن عدم قانونية او بطلان القيود والقيود الاحتياطية والترقين في السجل العقاري .

ان رئيس المكتب المعاون مسؤل شخصياً عن الاضرار الناشئة عما يلي :

١ — عن كل خطأ او اهمال في دفتر اليومية

٢ — عن كل اهمال او عدم قانونية في التصريحات والمحاضر التي يتلقاها وينظمها .

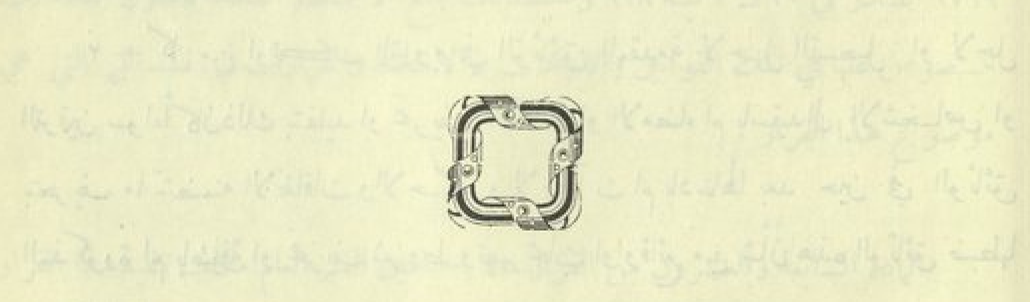
٣ — عن الخطأ في تصفية الخرج والرسوم وعائدات الاوقاف

٤ — عن تأخير ارسال المحاضر والوثائق المقدمة اليه

هذا مع الاحتفاظ باحكام القوانين المرعية بشأن مسؤلية الموظفين العموميين . وفي جميع الاحوال المتقدمة تكون الحكومة مسؤلة حقوقياً عند عدم مقدرته على الدفع .

المادة ٩٦ (الاصلية) — لا يحق لرئيس المكتب المعاون ان يرفض القيام بواجبات وظيفته عند ما يطلب منه ذلك الا في الاحوال المنصوص عليها صراحة في القانون ولا يمكنه تأخير انجاز المعاملات المطلوبة او تأخير ارسال الطلبات التي يستلمها امين السجل رئيس المكتب العقاري

ولأمين السجل رئيس المكتب العقاري وحده الحق برفض التسجيل واذا رفض هذا الموظف التسجيل فعليه ان يعيد الى المكتب المعاون الاوراق والوثائق المودعة لديه مرفقة بتصريح خطي مبينة فيه اسباب الرفض .



الباب الثالث

احكام جزائية واجرائية

الفصل الاول ـ العقوبات

المادة ٩٧ (الاصلية) — يعاقب بمادة التزوير واستعمال التزوير وفقاً لاحكام قانون الجزاء كل من يرتكب عملا من الاعمال الآتية:

١ — كل من يفعل عمداً لاجل تأمين منفعة غير مشروعة لشخص ما تقليد او تزوير او تحريف سندات التمليك والوثائق والشهادات المعطاة من قبل امين السجل رئيس المكتب العقاري وفقاً لاحكام هذا القرار وكل من يستعمل الوثائق المزورة والمقلدة والمحرفة.

٢ — كل من ارتكب التزوير في الوثائق المقدمة لاجل التسجيل او لاجل الترقين سواء أكان ذلك بتقليد او تحريف الكتابة او الامضاء ام باستبدال الاشخاص او بتحريف ما تتضمنه الاتفاقات والاحكام والابراآت ام بادخالها بعد حين في الوثائق المذكورة ام باضافة او تحريف شروط وتصريحات او وقائع من شأن هذه الوثائق ضبطها او استثباتها.

الفصل الثاني

احكام اجرائية

المادة ٩٨ (الفقرة الاصلية) — تحسب المهل المنصوص عليها في هذا القرار وفقاً للقواعد المعينة في قانون اصول المحاكمات الحقوقية.

(الفقرة المتممة) في جميع الاحوال التي استعملت فيها لفظة غير منقول في نص

احكام القرار عدد ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ غير المنوه عنها في هذا القرار تبدل هذه اللفظة حسب ما يقتضي الحال بالالفاظ التالية « ان العقارات او الاموال غير المنقولة او الحقوق »

المادة ٩٩ (الاصلية) — تبقى تعرفة الخرج والرسوم موقتاً كما هي معينة في القوانين المرعية

المادة — ١٠٠ (الاصلية) — تحدد التفرعات والايضاحات العائدة لتنفيذ احكام هذا القرار بموجب قرار يصدر فيما بعد

المادة ١٠١ (النبذة الاولى الاصلية) — تطبق احكام هذا القرار في جميع المناطق التي اجريت فيها عمليات التحديد والتحرير وفقاً لاحكام قرار تحديد وتحرير الاملاك الثابتة

(النبذة الثانية المتممة) ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار نافذاً لا يبقى من مفعول للقوانين والارادات السنية والانظمة والقرارات العامة او المحلية والقرار رقم ١٧٦٩ الصادر في ٢٠ ك ٢ سنة ٩٢٨ وكذلك جميع الاحكام المتعلقة باصول المعاملات المنصوص عنها في تلك القوانين والارادات والانظمة والقرارات في المسائل التي هي موضوع هذا القرار

المادة السابعة والعشرون من القرار ٤٥ — امين السر العام مكلف تنفيذ هذا القرار

بيروت في ٢٠ نيسان سنة ٩٣٢ — المفوض السامي

الامضاء : بونسو



القرار رقم ١٨٩ الصادر بتاريخ ١٥ آذار سنة ١٩٢٦

المتعلق بتعيين تفرعات تطبيق القرار عدد ١٨٨

بانشاء السجل العقاري للاموال غير المنقولة

مع مواده المعدلة بموجب القرار ٤٦ الصادر بتاريخ ٢٠ نيسان سنة ١٩٣٢

الباب الاول

اصول السجل العقاري

الفصل الاول ـ سجل الملكية

المادة الاولى (المعدلة) — ان سجل الملكية يشتمل في كل منطقة عقارية على مجموع الصحائف الاساسية للعقارات في المنطقة

ان دفتر الملكية يكون على شكل سجل • وتجمع فيه الصحائف الاساسية جمعاً ثابتاً او على طريقة تجليد يمكن معه نقل هذه الصحائف

يشتمل دفتر الملكيـة في كل منطقة عقارية على سجـل واحد او على عدة سجلات •

المادة الثانية (المعدلة) = ان السجلات المجلدة تجليداً ثابتاً و كذلك السجـلات المجلدة تجليداً يمكن معه نقل الصحائف من اماكنهـا يجب ان تكون من الانموذج الذي تعينه الادارة •

تشتمل هذه السجلات الاخيرة على جهاز يؤمن حفظها

يوضع عند الاقتضاء في السجل المجلد تجليداً غير ثابت مكان الصحيفة الملغاة المنزوعة منه صحيفة جديدة مرقومة بالرقم ذاته • تذكر هذه العملية في محضر ضبط ينظمه امين السجل بحضور موظفين اثنين من الدائرة • وتودع الصحيفة الملغاة التي يضاف اليهـا نسخة من محضر الضبط في اضبارة الوثائق التكميلية المختصة بالعقار

عند ما تصبح الخارطة المحفوظة في دائرة المسـاحة غير قـابلة الاستعمال بسبب

الاضافات التي اضيفت اليها لتظل جاهزة فيؤخذ عنها نسخة جديدة موافقة لحالة العقارات في السجل العقاري بتاريخ اخذ النسخة الجديدة . وترسل الخارطة القديمة الى امين السجل العقاري وهو يودعها قلم اوراق امانة السجل .

تثبت هذه العملية في محضر ضبط ينظم كما هو مذكور في الفقرة السابقة

المادة الثالثة (المعدلة) — تسجل العقارات في كل منطقة في دفتر الملكية وفقاً لترتيب ارقامها . واذا كان في المنطقة العقارية سجلات عديدة فتنمر هذه السجلات وفقاً لترتيب افتتاحها . ويجب عدا ذلك ان يذكر على كل سجل منها على ظهره وعلى غلافه رقم اول صحيفة ورقم آخر صحيفة منه

وفي كل قضاء او محافظة يجب ان تسمى كل منطقة عقارية باسمها وبرقمها المتسلسل ويجب ان تذكر هذه التعليمات على ظهر وغلاف كل سجل من سجلات المنطقة

المادة الرابعة (المعدلة) — تشتمل كل صحيفة متعلقة بعقار ما على اربع صفحات تخصص الاولى منها لوصف العقار وتخصص الصفحات الاخرى الثلاث لاقسام الصحيفة كما هو مذكور ادناه .

يجب ان تكون الصحائف التكميلية المنظمة تطبيقاً للمادة ٢٣ ادناه من الانموذج الذي تعينه الادارة وان توضع في دفتر الملكية بعد الصحيفة الاساسية التي تكون هي متممة لها وان تمسك وفقاً للقواعد نفسها .

المادة الخامسة (المعدلة) = يشتمل وصف كل عقار على التعليمات الآتية :

١ — اسم المنطقة العقارية ورقمها المتسلسل

٢ = رقم العقار .

٣ = وصف العقار « موقعه وقوامه ونوعه الشرعي ونوع بياناته ومغروساته وحدوده بالاستناد الى الخارطة المساحية في الجهات الممسوحة والى وصف الحدود في الجهات الاخرى

وكذلك مساحته ،

٤ = قيمة العقار وقيمة البنايات والمغروسات العائدة لصاحب حق سطحية اولصاحب مقاطعة او حقوق مختلفة مع الاحتفاظ بحق مراجعة الصحيفة التكميلية عند الاقتضاء لان هذه القيمة هي قيمة التخمين الذي يجري لتعين معدل الضريبة

٥ = مصدر الصحيفة وذكر صحائف القطع المضافة الى العقار او المفصولة عنه اذا وقع ضم او تجزئة وتذكر عند الاقتضاء صحيفة العقار الذي اضيفت اليه تلك القطع

٦ = تاريخ تنظيم الصحيفة وتوقيع امين السجل وختمه .

يذكر امين السجل التحويرات المختصة بوصف العقار في المحل المخصص لها

المادة السادسة (المعدلة) = يعد القسم الاول من الصحيفة للقيود التالية:

ا) حق الملكية والتصرف

ب) الوقف مع ذكر اسمه واسم المتولي واسماء المستحقين وفقاً لصك الوقفية

ج) حقوق السطحية والمقاطعة والانتفاع والاجارتين

د) حقوق الارتفاق

تذكر ايضاً في كل من هذه الخانات التحويرات واسبابها وكذلك القيودات الموقتة المتعلقة بها .

المادة السابعة (المعدلة) = يعد القسم الثاني من الصحيفة للقيود التالية :

ا) حقوق الرهن (البيع بالوفاء والرهن والتأمين) .

ب) الحجوز العقارية والدعاوي المتعلقة بالحقوق العينية العقارية

ج) التقيدات المتعلقة بحقوق استعمال الملك ، حق الخيار الناجم عن وعد بالبيع وقصور صاحب الحق وشرط عدم جواز البيع وشرط الابطال الخ

وتدون ايضاً في كل من هذه الخانات جميع التصحيحات والشروح والقيود

الموقتة المتعلقة بها ·

المادة الثامنة (المعدلة) — يستعمل القسم الثالث من الصحيفة لقيد ما يأتي :

ا) الاجارات لمدة طويلة وحقوق المستأجرين او الضامنين والدفع المسبق والتنازل عن مبلغ من المال يوازي قيمة الاجار او الضمان غير المستحق لمدة تزيد عن سنة

ب) ذكر نسخ السندات المعطاة

الفصل الثاني - السجل اليومي

المادة التاسعة (الاصلية) — يستعمل في مسك السجل اليومي سجلات من الانموذج رقم ٢ الملحق بهذا القرار

المادة العاشرة (الاصلية) — يتألف السجل اليومي من ٢٠٠ صفحة منمرة من ١ الى ٢٠٠ ويذكر على جلده اسم المكتب المعاون ونمرة السجل وكذلك عدد الصفحات المشتمل عليها · يوقع هذه الشروحات امين السجل رئيس المكتب العقاري · تنقل البيانات نفسها الى ظهر السجل · يوقع كل صفحة من السجل قاض من محاكم البداية

المادة الحادية عشرة (الاصلية) — يمسك السجل اليومي على نسختين · يقفله في كل يوم رئيس المكتب المعاون · يذكر في كل شرح يجريه ساعة استلام العريضة · يوقع هذا الشرح رئيس المكتب المعاون ·

يجب ان لا يجري في السجل اليومي حك او اضافة او تحشية اذا احوج الامر فيجري الشطب بواسطة خط يرسم بالحبر ويصدق على ذلك في الهامش او في آخر النص يجب المصادقة دائماً على الحواشي ·

المادة الثانية عشرة (الاصلية) — يودع نسخة من النسختين في الشهر الذي يلي ختامها في المكتب العقاري في المنطقة لاجل حفظها بين الاوراق في نفس يوم استلامها

ينظم رئيس المكتب العقاري محضر ايداع يرسل نسخة منه الى رئيس المكتب المعاون .

الفصل الثالث

السجلات الاضافية

المادة الثالثة عشرة (المعدلة) — ما عدا السجل العقاري يجب ان يمسك في كل مكتب عقاري .

١ — سجل ذو نمر متسلسلة لقيد الاستدعاآت او الطلبات التي تحولها المكاتب العقارية المعاونة .

٢ = سجل يومي تقيد فيه الاعتراضات التي يستلمها امين السجل رأساً

٣ = دفتر تقيد فيه طلبات القيام بعمليات طوبوغرافية تدعو الى اجراء تحوير في الخارطات .

٤ = دفتر تقيد فيه الاوامر الصادرة بتصحيح القيود او برد طلبات التسجيل

٥ = دفتر تقيد فيه تبليغات الصكوك

٦ = فهرست مرتب حسب حروف الهجاء لكل منطقة تذكر فيه اسماء اصحاب الاملاك او اصحاب الحقوق العينية والاجارات المسجلة

المادة الرابعة عشرة (الاصلية) = ما عدا السجل اليومي يمسك في كل مكتب معاون سجل لترتيب المعاملات الاولية للتسجيل و كذلك دفتر محاضر من الانموذج المستعمل في الادارة .

الفصل الرابع

تسجيل العقارات غير المسجلة فى السجل العقاري

المادة الخامسة عشرة (النبذة الاولى المعدلة) — عند ما يطلب تسجيل عقار غير خاضع للتسجيل على اثر انشاء حقوق عينية عليه او تحويله الى ملك خاص يجري قيده في السجل العقاري بناء على طلب مدعي الحق بعد ابراز نسخة مصادق عليها انها طبق الاصل من قبل الدائرة ذات الصلاحية عن القرار القاضي باخراج هذا العقار من الاملاك العمومية . ويجب ان تكون هذه النسخة مصحوبة بصك اعطاء العقار او صك بيعه من الدائرة التي تنازلت عنه او باعته « دائرة املاك الدولة او البلدية حسب الظروف » .

وفي هذه الحال يباشر بوضع التخوم بهمة الدائرة المكلفة حفظ المساحة

واذا سهي عن تسجيل العقار بسبب وضعه خطأ في اثناء التحديد في جملة الاملاك العمومية او لاي سبب آخر فيجري قيده في السجل العقاري بناء على طلب مدعي الحق وفقاً للاحكام التالية :

(النبذة الثانية الاصلية) يجب ان تكون العريضة مرفقة بالمستندات المثبتة نوع الحق المدعى به والعين المترتب عليه هذا الحق ودرجة شموله وقيمته وسبب شرائه

لا يمكن اجراء التسجيل الا اذا كان الحق المدعى به نفسه خاضعاً للتسجيل

لا يمكن في اي حال من الاحوال ان تخول الحقوق غير الخاضعة للتسجيل الاجباري كعقود الآجار والضمان ووفاء لبدل قبل الاستحقاق صاحبها الحق في طلب تسجيل العقار .

يجري دائماً قبل التسجيل تحديد ورسم خارطة العقار من قبل مهندس محلف من المكتب الطوبوغرافي في ادارة المساحة العامة

المادة السادسة عشرة (الاصلية) — يقدم طلب التسجيل كتابة . يجب ان يشتمل على التعليمات المعينة في احكام المادة ١٧ من قرار تحرير وتحديد الاملاك العقارية . يجب ان يصدق عليه مختار وأئمة محلة الملاكين المجاورين اذا لم يحضر هؤلاء شخصياً فيجب ان تصدق امضاآتهم في الشكل المنصوص عليه في القرار ١٨٨ بخصوص انشاء السجل العقاري .

يقوم رئيس المكتب العقاري على نفقة الطالب بتحديد العقار ورسم خارطته الموقتة بواسطة مهندس محلف من المكتب الطوبوغرافي

تجري هذه العملية بحضور الطالب او وكيله .

يطلع رئيس المكتب العقاري بواسطة بلاغات مرسلة الى مختاري محلة الملاكين المجاورين المعينين في الطلب وكذلك ذوي العلاقة عن اليوم والساعة الذين يجري فيهما التحديد يرسل هذا البلاغ الى المختار قبل ثمانية ايام من تاريخ العملية .

يجري التحديد في اليوم والساعة المعينين حسب القواعد المفروضة في المادة ١١ والمواد التي تليها من قرار تحرير وتحديد الاملاك العقارية .

تنظم خارطة ومحضر تحديد موقت يذكر فيها

١ً – يوم وساعة اجراء العملية

٢ً — اسماء والقاب وصفات ومحل اقامة الاشخاص الذين حضروا العملية

٣ً — الاختلافات الموجودة والادعاآت والاعتراضات المقدمة

٤ً — عدد التخوم وموقعها

٥ً — المستندات التي يبرزها الفريقان

يختم المحضر بتوقيع المهندس والاشخاص الذين حضروا متداخلين او مدعين في حق من الحقوق . اذا كانوا لا يحسنون التوقيع فيذكر في المحضر انهم يجهلون التوقيع او انهم

يعرفونه • يعلن المحضر والطلب على حساب الطالب بواسطة رأس المكتب العقاري في الجريدة الرسمية وفي ثلاث جرائد في المنطقة وتلصق عدا ذلك هذه المستندات مع خارطة التحديد على باب المكتب المعاون • تجدد هذه الاعلانات كل ١٥ يوماً مرة ولمدة شهرين من تاريخ ايداع الطلب •

يطلب من جميع المعترضين تقديم اعتراضاتهم في الشهرين اللذين يليان تاريخ هذا الايداع • تقدم الاعتراضات على الشكل المفروض من قبل الاشخاص المعينين في المادتين ٢٠ و ٢١ من قرار تحرير وتحديد الاملاك العقارية • تجري الاعتراضات كتابة وتوقع وترسل الى رئيس المكتب العقاري اما مباشرة واما بواسطة المختارين وقضاة الصلح ورؤساء المحاكم والقضاة • يجب ان ترفق التصريحات المذكورة اعلاه بجميع الوثائق او السندات التي يبنى عليها الطلب

المادة السابعة عشرة (الاصلية) — تبلغ الاعتراضات المقدمة اثناء التحديد الموقت او التي يستلمها رئيس المكتب العقاري الى الطالب • يجب على الطالب ان يدفع الاعتراضات في اثناء شهر من تاريخ يوم التبليغ • واذا لم يفعل فتحول الاعتراضات بعد انتهاء المدة المعطاة للطالب الى اللجنة الدائمة في المنطقة وهي تفصل فيها وفقاً لاحكام المادة ٢٣ والمواد التي تليها من قرار تحرير وتحديد الاملاك العقارية

المادة الثامنة عشر (الاصلية) — لا يقبل اي اعتراض كان بعد انتهاء مدة الشهرين ابتداء من ايداع الطلب •

المادة التاسعة عشر (الاصلية) — بعد انتهاء مدة الشهرين المعينة في المادة ١٦ المذكورة اعلاه واذا لم يقدم اقل اعتراض او اذا دفع الطالب الاعتراضات يشرع عند اللزوم رئيس المكتب العقاري بالتحديد ورسم الخارطة النهائية للعقار بواسطة مهندس محلف من المكتب الطوبوغرافي ويسجل العقار في السجل العقاري •

الفصل الخامس

التسجيل والشروح في الصحيفة

المادة العشرون (الاصلية) — كل عقار مسجل في صحيفة خاصة من السجل العقاري يجب ان يكون كل جزء من اجزائه من نوع قضائي واحد و كل قسم من عقار يختلف نوعه القضائي عن بقية الاقسام يجب ان يسجل في صحيفة خاصة

المادة الحادية والعشرون (المعدلة) — كل عقار ينظم به صحيفة عقارية لا يمكن ان يتألف الا من قطعة واحدة او من قطع يتألف منها كتلة واحدة من نوع شرعي واحد . وبصورة استثنائية ان الارض المنشأ عليها بنايات وملحقات لاصقة بها (مثل الاقنية والحدائق الخ) يتألف منها عقار واحد حتى ولو كان العقار والبنايات الموجودة فيها من نوع شرعي مختلف .

المادة الثانية والعشرون (المعدلة) — لاتستعمل الصحيفة الاساسية الواحدة الا لعقار يخص شخصاً واحداً او عدة اشخاص لهم جميعهم حقوق مشاعة على جميع اقسام العقار بلا تمييز .

واذا وجد او انشيء حق ملكية على قسم لا يمكن فصله من العقار فلا يدعو ذلك الى تنظيم صحيفة مختلفة بل يذكر ذلك الحق في صحيفة العقار الاساسية ويقيد اسم صاحبه بصفته شريكا في العقار مع الاحتفاظ باحكام المادة ٢٣ .

المادة الثالثة والعشرون (المعدلة)—شذوذاً عن احكام المادة السابقة اذا وجد حقوق مختلفة على مجموع العقار كالاجارتين وعلى الارض كحقوق السطحية والمقاطعة او على طبقات البناية او على غرفها فينظم عدا عن الصحيفة الاساسية للعقار صحيفة تكميلية لكل حق من هذه الحقوق .

عند ما يكون مبنياً على عقارات متلاصقة بنايات بطريقة تكون معها اقسامها المختلفة (كشقق البيوت وطبقاتها وغرفها الخ) الجاري عليها حقوق ملكية مختلفة تتجاوز حدود العقارات المجاورة فينظم صحيفة واحدة لمجموع العقارات المغطاة بهذه الاقسام وصحائف تكميلية لكل قسم من العقار او من البنايات جار عليه حق مختص به وحده

المادة الرابعة والعشرون (المعدلة) — عند ما يكون الحق العيني منشأ على قسم معين من العقار فلا يمكن قيده في السجل العقاري الا بعد قسمة العقار وبعد تنظيم الصحيفة الاساسية لقسم العقار المطلوب قيد الحق عليه .

ان الحقوق العينية المقيدة في صحيفة العقارات المجزأة او المنضمة بعضها الى بعض تقيد بعد تجزأتها او ضمها في مراتبها في الصحائف الجديدة .

واذا كان العقار المجزأ جارياً عليه حقوق رهن او تكاليف عقارية مسجلة قانونياً وكانت قطع الارض المنشأة بعد التجزئة قد اعطيت لمالكين غير متضامنين فحقوق الرهن او التكاليف العقارية يوزعها امين السجل وتقيد في الصحائف الجديدة في مراتبها وفقاً للاتفاق المعقود بين ذوي الشأن واذا لم يكن اتفاق فعلى نسبة قيمة القطع الجارية عليها تلك الحقوق او التكاليف كما هي مخمنة لوضع الضرائب عليها .

واذا ضمت هذه العقارات بعضها الى بعض فحقوق الرهن والتكاليف العقارية المقيدة في الصحائف الاساسية العائدة للعقارات المنضمة تقيد بعد الضم في مراتبها او معاً في الصحيفة الجديدة .

المادة الخامسة والعشرون (الاصلية) — يمكن لرئيس المكتب العقاري ان يؤسس بناء على طلب مفصل من صاحب الملك صحيفة جديدة لا يذكر فيها الا الحقوق العينية العقارية وحقوق الانتفاع والارتفاق الباقية حقيقة على العقار . يجب ان يذكر في الطلب المقدم الشروح التي لا فائدة منها ويجب حذفها في الصحيفة الجديدة . يعرض

الطلب على رئيس المكتب العقاري الذي يمكنه ان يقبله بكامله او بجزء منه او ان يرفضه ما لم يستأنف الطلب امام محكمة المنطقة ملتئمة في غرفة المذاكرة .

المادة السادسة والعشرون (المعدلة) — في جميع الاحوال التي يستلزم فيها القيد او الشرح في الصحيفة تحويراً في الخارطة المساحية لا يمكن امين السجل رئيس المكتب العقاري اجراء القيد الا بعد انجاز هذه العملية .

وفي هذه الحال اذا لم يكن ثمت نص ناطق فطلب القيد الذي يودعه ذوو الشأن المكتب العقاري المعاون يعتبر كانه مشتمل علي طلب انجاز هذه العملية الطوبوغرافية مسبقاً .

وعند استلام الطلب المذكور يطلب امين السجل رئيس المكتب العقاري انجاز هذه العملية من قبل المهندس المحلف المكلف المحافظة على الخارطة

وهو يجري في السجل العقاري قيداً موقتاً . اما القيد النهائي فيجري فور استلام النسخة المستخرجة من الخارطة ومحضر وضع التخوم .

واذا ظهر للمهندس اثناء اجراء العملية الطوبوغرافية المسبقة ان التخوم او اعلام التحديد قد نقلت من اماكنها او اتلفت فيعيدها حكماً الى اماكنها وفقاً للخارطة المساحية على انه اذا كان نقل التخوم من اماكنها الذي عاينه المهندس ناجماً عن امتداد الاملاك العامة عن قسم من الاملاك الخصوصية فالمهندس يذكر حكما الحدود الجديدة على الخارطة ويضع التخوم اللازمة ويدون هذا التصحيح مع ذكر اسبابه في محضر وضع التخوم

وشذوذاً عن الفقرة الاولى من هذه المادة يتلقى امين السجل القيد المطلوب اجراؤه وفقاً لحكم يبلغ بواسطة دائرة الاجراء بشرط اتمام العمليات الطوبوغرافية الواجبة

وفي هذه الحال يجري امين السجل قيداً موقتاً للحق الواجب تسجيله في الصحيفة الاساسية للعقار ويطلب من مهندس المساحة اتمام العملية الطوبوغرافية . اما القيد النهائي

واذا اقتضى الامر تنظيم الصحائف او حذفها فيجري وفقاً لمحضر وضع التخوم الذي ينظمه المهندس المحلف التابع لدائرة المساحة ويرافق المهندس في هذه الحال مأمور من دائرة الاجراء يحضر العملية ويوقع محضر وضع التخوم .

المادة السابعة والعشرون (الاصلية) — يجب لكل حق حتى يمكن تسجيله ان يكون مستحصلاً عليه رأساً من صاحب التسجيل السابق . وعليه في الاحوال التي يكون فيها الحق العيني او حق الانتفاع والارتفاق قد جرى عليه تبديلات او عقود متوالية فلا يمكن تسجيل التبديل الاخير او العقد الاخير قبل تسجيل جميع التبديلات او العقود السابقة وقبل دفع جملة الحقوق المستحقة بكاملها عن كل تبديل او عقد

المادة الثامنة والعشرون (الاصلية) — في جميع الاحوال التي يطلب فيها تصحيح او تعديل تسجيل ويرفض رئيس المكتب العقاري اجراء ذلك او لا يقبل الفريقان بالتخصيصات التي اجريت فتفصل في الامر محكمة المنطقة باعلام يتخذ في القضية بدون مرافعة .

المادة التاسعة والعشرون (الاصلية) — ان القيود والشروح المغايرة للاصول والسهو او الاغلاط الكتابية التي تظهر في الصحيفة يمكن ان يصلحها رأساً رئيس المكتب العقاري اذا كانت وقعت بسبب الوثائق لا سيما الخرائط التي استخدمت لتنظيم الصحائف او جميع الشروحات الاخرى اللاحقة .

المادة الثلاثون (الاصلية) — يعتبر من الاغلاط القلمية البسيطة عدم المطابقة بين شروح الصحائف وشروح السندات او الوثائق المقدمة تأييداً للتسجيل

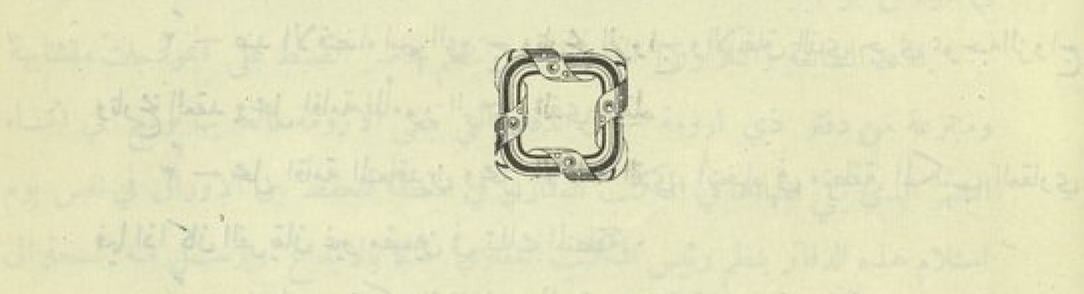
المادة الحادية والثلاثون (الاصلية) — تبلغ دائماً التصحيحات لحامل نسخة الصحيفة مع انذاره بوجوب تقديم النسخة لجعلها مطابقة للصحيفة

المادة الثانية والثلاثون (الاصلية) — ان الترقين والتصحيح والالغاء وافراز العقارات

تقيد في تاريخ اليوم الذي تجري فيه في الصحيفة تجاه القيود الاولى . تبقى هذه القيود الاخيرة على حالها ويؤشر عليها على كل حال بخط افقي من تحتها بالحبر الاحمر .

المادة الثالثة والثلاثون (الاصلية) — ان نسخ الصحائف المعطاة لذوي العلاقة تكتب على ورق متين كالرق وتكون من نفس انموذج صحائف سجل الملكية وينقل اليها نص الشروح نفسها حرفياً مضبوطاً .

يصدق رئيس المكتب العقاري على كل نسخة انها مطابقة الاصل . يمهر كل نسخة تحت توقيع هذا الموظف بخاتم المكتب العقاري الرسمي .



الباب الثاني

الوثائق المثبتة للتسجيل

الفصل الاول

الصكوك العادية والصكوك الرسمية

المادة الرابعة والثلاثون (الاصلية) — ان الوثائق المشتملة على انشاء حقوق عينية او حقوق انتفاع وارتفاق او فراغها او تعديلها او انتهائها المقدمة والمودوعة بقصد ذكرها في السجلات العقارية يجب ان تحتوي علاوة على مواد الصكوك والكونترانات الجوهرية المتعلقة بها على الامور الآتية :

۱ً — اسم ولقب وكنية الفريقين المتعاقدين وصفتهما واحوالهما الشخصية

۲ً — عند الاقتضاء اسم الزوج وتاريخ الزواج والاتفاق الذي جرى بموجبه الزواج وتاريخ العقد ومحل اقامة المأمور الرسمي الذي تلقاه

۳ً — محل اقامة المتعاقدين ومحل الاقامة الذي انتخباه في منطقة المكتب العقاري فيما اذا كان الفريقان غير مقيمين في تلك المنطقة ٠

٤ً — اسماء ومراكز العقارات الجارية عليها الوثائق المذكورة وكذلك نمر الصحائف العقارية ٠

يجب التصديق على امضاوات الطرفين الموضوعة في ذيل الصكوك العادية كما هو مفروض في القرار عدد ۱۸۸ الصادر بشأن تأسيس السجل العقاري ٠ اما هوية الطرفين هي مكفولة في الصكوك الرسمية او العمومية بواسطة القاضي او المأمور الرسمي محرر الصك

المادة الخامسة والثلاثون (الاصلية) — ان القناصل ووكلاء القناصل والمأمورين القنصليين الفرنسويين المكلفين تمثيل مصالح الدول الواقعة تحت الانتداب في الخارج لهم الصفة اللازمة وفقاً لاحكام المادة ١٢ من قانون كتاب العدل لقبول وتحرير جميع الوثائق واعطائها صفة رسميه .

الفصل الثاني

محضر ضبط التصريحات التي يتلقاها رئيس المكتب المعاون

المادة السادسة والثلاثون (الاصلية) — ان محضر ضبط التصريحات المنصوص عنه في احكام المادة ٥١ من القرار عدد ١٨٨ بخصوص انشاء السجل العقاري يحرره رئيس المكتب المعاون بناء على تصريح الفريقين ضمن الشروط نفسها وحسب القواعد ذاتها المرعية في الوثائق الرسمية .

المادة السابعة والثلاثون (الاصلية) — تنظم محاضر الضبط على انموذجات متشابهة ومنتزعة من دفتر ذي ارومة — ان الدفاتر التي تبقى الارومة عالقة بها تودع في اثناء الشهر الذي يلي انتهاءها في المكتب العقاري في المنطقة لتحفظ بين الاوراق في نفس يوم استلام هذه الدفاتر ينظم رئيس المكتب العقاري صكا بالايداع ويرسل منه نسخة الى رئيس المكتب المعاون

المادة الثامنة والثلاثون (الاصلية) — في جميع الاحوال التي يكون فيها الطرفان الحاضران امام رئيس المكتب المعاون جاهلين اللغة المستعملة في البلاد يطلب رئيس المكتب المعاون من كاتب العدل او في عدم وجوده فمن رئيس المحكمة تعيين ترجمان . تكون نفقات اجرة الترجمان او اجرة الترجمة على حساب المستدعي

المادة التاسعة والثلاثون (الاصلية) — لا يمكن ان يتلقى رئيس المكتب المعاون التصريحات في الظروف الآتية :

١ً — اذا كان لا يعرف المتعاقدين ولم يثبت له هويتهما شهود يعرفهم او اذا كان احدهما في حالة حجز شرعي منصوص عنه في القانون

٢ً — اذا لم يبرز الوكيل وكالة قانونية

٣ً — اذا كان الاتفاق جارياً على اعمال مخالفة للقانون او للاخلاق او كانت معاملة تزوير يضبط رئيس المكتب المعاون في الحالة الاخيرة الوثائق المزورة المقدمة وينظم محضر ضبط ويحول الكل الى المدعي العام لدى محكمة المنطقة

المادة الاربعون (الاصلية) — ان تحويل كل طلب مودع بقصد التسجيل الى المكتب العقاري في المنطقة هو خاضع لدفع الخرج والرسوم القانونية

المادة الحادية والاربعون (الاصلية) — يكتب رئيس المكتب المعاون بيده محضر ضبط تصريحات المتعاقدين بدون اختصار او ترك بياض او حك او تحشية . يذكر فيه المبالغ والتواريخ بكامل حروفها يجب ان يصدق على كل شطب اما على الهامش اما في ذيل النص . يجب ان يجري الشطب بخطة قلم افقية يظهر من تحتها النص المشطوب

اذا كان الامر متعلقاً بصك بين فريقين فيجب ان يذكر فيه قبول الفريقين صريحاً يجب ان يحدد فيه بكل وضوح موضوع الاتفاق وسببه

يجب عدا ذلك ان يشتمل على جميع الشروح المفروضة في المادة ٥١ والمواد التي تليها من القرار عدد ١٨٨ بخصوص انشاء السجل العقاري

المادة الثانية والاربعون (الاصلية) — يجب على الطرفين عند الاقتضاء وبناء على طلب رئيس المكتب المعاون ان يوضحا بتصريح كتابي يؤرخانه ويوقعانه عن جواز تصرفهما واحوالهما الشخصية ونوع الاتفاق وموضوعه وسببه وعن شمول الحق المطلوب

تسجيله واساسه ومضمونه

في الاحوال التي يكون فيها الطرفان يجهلان التوقيع يستلم هذا التصريح رئيس المكتب المعاون وينظم به محضراً

المادة الثالثة والاربعون (الاصلية) — يمكن استلام تصريحات المتعاقدين بناء على طلبهما كتابة خارج المكتب المعاون في محل اقامة هؤلاء اذا كان الامر متعلقاً بسماع تصريح امرأة او عليل او اي شخص آخر لا يمكنه الانتقال بسبب مرض او حبس او لاي سبب من الاسباب القاهرة .

يجب في هذه الحال على الطالب ان يقدم تأييداً لطلبه شهادة من مختار المحلة او امامها .

المادة الرابعة والاربعون (الاصلية) — تستلم التصريحات في محل اقامة ذوي العلاقة ضمن الشكل والشروط المفروضة في المواد ٣٦ الى ٤٢ المذكورة اعلاه على انه يجب على رئيس المكتب المعاون في جميع الاحوال ان يكون مصحوباً بمختار المحلة



الباب الثالث

الرسوم الواجب استيفاؤها

الفصل الاول

تصفية الرسوم

المادة الخامسة والاربعون (الاصلية) — ان اجراء المعاملات المختلفة المنصوص عنها فيما يتعلق بالتسجيل في السجل العقاري للاملاك وللحقوق المترتبة عليها ولها يقضي على طالب التسجيل بدفع رسوم معينة في التعريفة الملحقة بهذا القرار

تصفى الرسوم النسبية على قيمة العقار البيعية كما تظهر من قيودات سجلات الضريبة العقارية على انه فى احوال البيع او الفراغ تصفى الرسوم على اساس سعر البيع اذا كان هذا السعر يفوق القيمة المقيدة في سجل الضريبة العقارية

المادة السادسة والاربعون (الاصلية) — تصفى اجرة الشهود ومصاريف الانتقال وفقاً للقواعد النافذة

المادة السابعة والاربعون (الاصلية) — كل طالب أخر او منع لسبب ما تنفيذ عمل من الاعمال الطوبوغرافية مطلوب اجراؤه يجب عليه اذا كان انتقل المأمور ان يدفع بحسب تعريفة الخرج قيمة الوقت المضاع في السفر وفي محل العمل . اذا لم يجر انتقال انما كان قد ربط على وسائل النقل فانه يدفع برسم عطل وضرر اجرة خرج وفقاً للتعريفة القانونية . لا يدفع ادنى خرج اذا نبه طالب التسجيل عن عدوله عن العمل قبل خمسة ايام كاملة على الاقل قبل اليوم المعين للعمل على الاراضي .

الفصل الثاني

دفع الرسوم

المادة الثامنة والاربعون (الاصلية) — تدفع جميع الرسوم والمصاريف المطلوبة من الطالبين لصندوق الحكومة رأساً عند طلب كل معاملة

ليس لاحد ان يؤخر دفع الرسوم بحجة الاختلاف على قيمتها ولا لاي سبب آخر وله ان يراجع بقصد استرجاع الرسوم عند الاقتضاء

اذا لم تكن تصفية الرسوم ممكنة حالاً عند طلب اجراء المعاملة فيودع في صندوق الحكومة مبلغ يعين قيمته رئيس المكتب العقاري • اذا كانت المبالغ المودعة دون مجموع الكمية المطلوبة فيجب ان يدفع الباقي لصندوق الحكومة قبل سحب الوثائق الواجب تسليمها للفريقين • اما ما زاد فيعيده امين صندوق الخزينة للفريقين بناء على تقديم جدول مصدق انه طبق الاصل من امين السجل رئيس المكتب العقاري

المادة التاسعة والاربعون (الاصلية) — ان تحصيل الرسوم التي لم تدفع مسبقاً كلها او جزء منها بسبب غلط او سهو او اي سبب آخر يلاحق بالتضامن ضد كل من اشترك في الصكوك او الاتفاقات او التصريحات او من استفاد منها •

المادة الخمسون (الاصلية) — لا تعاد الرسوم التي حصلت قانونياً مهما حدث فيما بعد •

المادة الحادية والخمسون (الاصلية) — ان قواعد مرور الزمن التي يعترض بها في الديون التي للدولة او على الدولة تطبق في تحصيل او اعادة الرسوم المطلوبة

المادة الثانية والخمسون (الاصلية) — يلاحق تحصيل الرسوم عند الاقتضاء حسب القواعد المعينة لتحصيل الضريبة العقارية •

الفصل الثالث

تعريفة الرسوم

المادة الثالثة والخمسون (الاصلية) = ١ = رسوم الفراغ والانتقال والحفظ .

ان تعريفة الرسوم المطلوبة تبقى موقتاً ذات التعريفة المعينة في الاحكام الشرعية النافذة .

٢ — الرسوم الطوبوغرافية(١)

في عمليات تجديد المسح مثل وضع التخوم الاضافية او التصحيحات واعادة وضع التخوم او نزعها والتجزئة وتطبيق الخرائط الخ

آ — الاعمال التي تجري على الاراضي

اجرة اربع ساعات (يدخل في ذلك جميع المصاريف والمساعدة ونقل المشتغلين ولوازمهم والمصاريف المختلفة الخ) .

١ — في محل اقامة المهندس عن الوقت الذي يقتضي في العمل على الاراضي ١٢٠٠ غرش سوري تدفع مع تعويض غلاء المعيشة المعمول به

٢ — خارج عن محل اقامة المهندس : عن الوقت المنقضي في السفر (ذهاب واياب) وعلى الاراضي ٢٠٠ غرش سوري تدفع مع تعويض غلاء المعيشة المعمول به .

ب : الاشغال التي تجري في المكتب

---

(١) هذه الفقرة عدلت بالقرار ٣٢٢٣ الصادر بتاريخ ٢٢ تموز سنة ٩٣٠ وقد نشر نص قرار التعديل بعد هذا القرار

١ — حساب ودرس الحصص · حساب المصوارات · تصحيح خارطة المساحة والنقل على ورق شفاف · الرسم الاختياري لنسخ عن خرائط المساحة على قماش من كتان (لا يدخل في ذلك ثمن اللوازم للنسخ الخ) ٧٥ غرشاً سوريا عن كل اربع ساعات تدفع مع تعويض غلاء المعيشة المعمول به ·

٢ — النقل على قماش كتان · ثمن اللوازم لنقل خارطة العقار ١٢٥ غرشاً سورياً عن المتر المربع وادنى حد هو ٦٠ غرشاً سورياً

تنبيه — الشروع في العمل يستلزم دفع الاجرة بكاملها ·

الفصل الرابع

احكام موقتة

المادة الرابعة والخمسون (الاصلية) — ان السجلات اي دفاتر الضبط وسجلات التأمينات الموجودة الان والمحفوظة لدى الدفترخانة يحتفظ بها لقيد الفراغ والانتقال العقاري والاتفاقات الرهونية في جميع المناطق العقارية التي لا يكون فتح فيها سجل عقاري تنفيذاً للقرار عدد ١٨٨ بخصوص انشاء السجل العقاري ·

المادة الخامسة والخمسون (الاصلية) — كلما نفذت هذه الاصلاحات بكاملها في كل قضاء تقفل دفاتر الضبط الدائمة ودفاتر التأمينات في القضاء ويختمها رئيس المكتب وترسل لرئيس المكتب العقاري في نفس اليوم الذي تستلم فيه هذه الدفاتر ينظم رئيس المكتب العقاري محضراً بالاستلام ويرسل نسخة منه لرئيس المكتب المعاون ·

المادة السادسة والخمسون (المعدلة) — ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار نافذاً لا يبقى من مفعول للقوانين والارادات السنية والانظمة والقرارات العامة او المحلية

ولا لجميع الاحكام المتعلقة باصول المعاملات المنصوص عنها في هذه القوانين والارادات والانظمة والقرارات في المسائل التي هي موضوع هذا القرار

المادة العاشرة من القرار ٤٤ — امين السر العام مكلف تنفيذ هذا القرار .

بيروت في ٢٠ نيسان سنة ٩٣٢

المفوض السامي

الامضاء : بونسو



القرار رقم ٣٢٢٣ المعدل للفقرة الثانية من المادة ٥٣

من القرار رقم ١٨٩ الصادر بتاريخ ١٥ مارت سنة ١٩٢٦

المفوض السامي للجمهورية الافرنسية

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الافرنسية بتاريخ ٢٣ تشرين ثاني سنة ١٩٢٠

و ٣ ايلول سنة ٩٢٦ .

وبناء على اقتراح امين السر العام

(يقرر)

المادة الاولى — ان الفقرة الثانية من المادة ٥٣ من القرار رقم ١٨٩ الصادر بتاريخ

١٥ مارت سنة ١٩٢٦ تعدلت كما يأتي :

الرسوم الطبوغرافية العائدة لاشغال المكتب العقاري

في عملية الافراز او الضم او التصحيح او تطبيق الخارطة او وضع التخوم الاضافية

الخ .... وفي تنظيم مخططات (تسجيل ذلك تنظيم نسخة على ورقة شفاف) يؤخذ عنها

نسخ تعلق باضبارات العقارات ولتعطى من جهة ثانية الى الملاكين المستدعين

الرسوم الطبوغرافية التي تدفع للخزينة هي :

يجب على الملاكين ان يدفعوا في صندوق المالية قبل الشروع في العمل تأميناً ما يأتي :

عشرة ليرات سورية عن كل عقار داخل المدينة — خمسة عشر ليرة سورية عن كل

عقار لا تتجاوز مساحته عشر هكتارات خارج المدينة — عشرين ليرة سورية عن كل عقار

تفوق مساحته العشر هكتارات وذلك خارج المدينة — خمسة وعشرين ليرة سورية عن كل

عقار تفوق مساحته المائة هكتار خارج المدينة

ان ما يزيد عن القيمة المدفوعة تأميناً يعاد الى الملاكين وذلك ببيان من الدوائر

العقارية تبين فيه الرسوم الطبوغرافية التي يجب استيفاؤها والنيمة التي يجب ان تعاد للملاكين او تدفع علاوة عن التأمين . الرسوم الطبوغرافية يجب ان تستوفى في اي حالة كانت حتى عند عدول المتعاقدين عن تتميم المعاملة الجارية بينهم قبل تسجيلها في السجل العقاري

الاعمال التي تجري على الاراضي

الرسوم تشمل النفقات التي يستلزمها العمل من المساعدين والعملة وادوات ومطبوعات سيستوفى عن اجرة وقت كامل وان الساعات الاضافية سيستوفى عنها كما تبين ادناه

آ — اجرة اربع ساعات على الاراضي وفي الطريق ذهاب واياب (٤٠٠) غرش سوري عن كل ساعة اضافية .

ب — اجور نقل الغرفة والادوات في سيارة خارج محل اقامة مكتب العقاري او رئاسة الاعمال الفنية لمصلحة المساحة عن كل كيلو متر ٦ ستة غروش سورية

عن كل ساعة انتظار ٣٠ غرشاً سورياً وذلك عند عدم وجود سيارات في المحل الذي يجري فيه العمل بشرط ان لا يتفرق العمل اكثر من نهار واحد او بالعكس يجب ان ترسل السيارة .

٢ — نفقات تخوم التحديد والتحرير المأخوذة من مستودعات المناطق يشمل ذلك نفقات نقلها الى محل العمل وغرسها ونفقات تبليغ اعمال وضع التخوم عن كل تخم ٥٠ قرشاً سورياً

ان تخوم التحديد الملغية والتي تستعمل ثانية بنفس الملك لا يؤخذ عنها رسوم (وعدا عن ذلك عند ما تجري نقليات الاحجار من قبل الملاكين يحسم خمسة غروش سورية عن كل حجر في الكيلومتر)

ان هذه الفقرة الاخيرة الموضوعة بين قوسين تعدلت بموجب القرار الصادر في ٨ آب سنة ٩٣٠ رقم ٣٢٤٥ فاصبحت هكذا (علاوة على ذلك اذا قام اصحاب الملك نفسهم بنقل التخوم الى مكان العمل فيعوض عليهم بنصف قرش سوري عن كل حجر في الكيلومتر)

الاشغال التي تجري في المكتب

٣— درس الحصص — حساب المصورات • تنظيم خارطة المساحة • حساب المساحات الجديدة • تنظيم نسخة عن المخطط على ورق شفاف • تنظيم المساحة في السجل • عن كل ساعة ستون غرشا سورياً •

٤ — النسخ المأخوذة عن مخططات المساحة والتي يكتب عليها مساحة العقار العائد لها يشمل ذلك ثمن ورق الشفاف لتنظيم نسخ عنها تعلق في اضبارات العقارات من جهة وتقطع من قبل امين السجل العقاري للملاكين من جهة ثانية وذلك بعد تسجيل العقد في السجل العقاري

نسخ غير ملونة على ورق هيوجرافيك من عيار ١٥٠ جرام المتر المربع

ثمن النسخة	مقياس	١٠٠	٧٥ — ٧٥	غرشاً سورياً
«	«	٧٥	٥٥ — ٥٠	«
«	«	٤٧	٣٣ — ٤٠	«
«	«	٣٢	٣٢ — ٢٥	«

المادة الثانية — امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار

بيروت ٢٢ تموز سنة ٩٣٠ — المفوض السامي بالوكالة

التوقيع = تيترو

شوهد امين السر العام بالوكالة : هوينو ٥١٥١/١٦٥

نبلغكم اعلاه نسخة عن قرار المفوض السامي المتضمن تعديل احكام القرار رقم ١٨٩ لحفظه مع مجموعة القرارات والعمل باحكامه والسلام

في ٢٦ آب سنة ٩٣٠ — المدير العام للمصالح العقارية واملاك الدولة

عارف الخطيب

القرار رقم ٢٥٧٦

بانشاء طريقة لتجديد ووضع التخوم للعقارات الواقعة في المناطق

التي لم تنفذ فيها بعد معاملات التسجيل العقاري

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنسوية

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنسوية الصادرين بتاريخ ٢٣ تشرين الثاني سنة ٩٢٠ و ٣ ايلول سنة ١٩٢٦

وبناء على القرارات عدد ١٨٦ و١٨٧ و١٨٨ و١٨٩ الصادرة بتاريخ ١٥ آذار سنة ١٩٢٦

وحيث ان الطريقة الموضوعة بموجب القرار ١٨٨ بشأن انشاء السجل العقاري للعقارات لا تطبق الا على العقارات المسجلة وفقاً للقرارين عدد ١٨٦ و ١٨٧ المذكورين اعلاه .

وحيث ان الطريقة القديمة المتعلقة بالاعلان التي لا تزال جارية على الحقوق العينية العقارية المترتبة على العقارات غير المسجلة لا تحمي المشترين من خطر نزعها منهم بسبب تطبيق اوامر الالغاء على المدة السابقة لصدورها وتحرم من جراء ذلك اصحاب الاملاك في المدن والقرى من التمكن عند وجود اعتمادات عقارية لمدة طويلة من الحصول على الاموال اللازمة لاستثمار واستغلال موروثاتهم بطريقة معقولة .

وبناء على اقتراح امين السر العام قرر ما يأتي:

الفصل الاول

احكام عمومية

المادة الاولى — يفتح في مركز كل قضاء او محافظة سجل عقاري خصوصي معد لتسجيل العقارات الواقعة في المناطق المذكورة التي لم تنفذ فيها طريقة السجل العقاري . تقيد العقارات في السجل العقاري الخصوصي وفقاً للقواعد التالية :

المادة الثانية — التسجيل اختياري وغايته وضع العقارات المسجلة تحت نظام القرارين عدد ١٨٨ و ١٨٩ المذكورين اعلاه المتعلقين بانشاء السجل العقاري فيما عدا الشذوذ المنصوص عنها في هذا القرار

المادة الثالثة — يجب عند تسجيل كل عقار تنظيم صحيفة حقيقية من الانموذج المعين في القرارين عدد ١٨٨ و ١٨٩ المذكورين اعلاه . يجري تسجيل كل عقار من العقارات في السجل العقاري الخصوصي للمنطقة التابع لها هذا العقار وفقاً للبيانات المذكورة في محضر ضبط التحديد ووضع التخوم وعلى اساس الرسم الذي وضعه المهندس

الفصل الثاني

في معاملات التسجيل

المادة الرابعة — الاشخاص الذين يمكنهم طلب التسجيل هم الاشخاص الآتي ذكرهم :

١ — صاحب الملك

٢ — الشريك في الملك بشرط الاحتفاظ بحق الاعتراض عن هذا التسجيل لكل شريك في ملك بالمشاع

٣ — اصحاب الحقوق العينية المذكورة في المادة ٩ من القرار عدد ١٨٨ المذكور اعلاه .

٤ — الوصي او القيم المعين لقاصر او عاجز العامل باسم هذا القاصر او العاجز ولحسابه .

المادة الخامسة — يوضع طلب التسجيل كتابة ويستلمه مأمور الدوائر العقارية المحلي .

يجب ان يحتوي الطلب على التعليمات الآتية :

١ — النوع القضائي للعقار (ملك او ملك اميري او عقارات موقوفة او وقف)

٢ — البنايات والاشجار الموجودة فيه ومساحته ونوعه وقيمته البيعية واتساعه التقريبي وحدوده المعينة والاملاك المتصلة به واسمه المعروف والشارع والرقم المذكور في السند مع ذكر حدوده والاملاك المتصلة به .

٣ — اسم صاحب الملك واسم المالك السابق والشركاء في المشاع عند الاقتضاء وشهرتهم وعمرهم وجنسيتهم ومحل اقامتهم

٤ — نوع الحقوق المسجلة واسم صاحبها وشهرته وعمره ومهنته وجنسيته ومحل اقامته وحقوق الانتفاع السلبية والايجابية ويذكر علاوة على ذلك اذا كان الحق ناجماً عن تقسيم وقف ما اسم الوقف ونوع الحق ومبلغ العوائد السنوية

٥ — اسم وشهرة وعمر ومهنة وجنسية ومحل اقامة الملاكين المجاورين

يرفق بالاستدعاء سندات الطابو او سندات الملكية

المادة السادسة — يجب ان يكون الاستدعاء موقعاً من قبل طالب التسجيل ومصدقاً عليه من قبل المختارين والائمة في المحلة

المادة السابعة — على الطالب ان يودع علاوة على ذلك لدى المأمور المقدم له

الطالب مبلغاً يعادل تقريباً قيمة الجلسات والنفقات التي قد تتطلبها هذه العملية وذلك تأميناً لدفع المصاريف يحدد هذا المبلغ مأمور الدوائر العقارية المحلي

المادة الثامنة — بعد انقضاء ٢٤ ساعة من ايداع الاستدعاء ينظم مأمور الدوائر العقارية المحلي ملخصاً منه ويقدمه لرئيس اللجنة الدائمة وهذا الرئيس يحدد بموجب قرار منه التاريخ والساعة اللذين يجري فيهما وضع الحدود الموقت ويعين عضواً من اللجنة لحضور التحديد ووضع التخوم اللذين يجريان وجاهياً . يدعى ايضاً بهذا القرار صاحب الملك ومجاوروه و كل من يدعي حقاً فيه وبالاجمال كل الاشخاص اصحاب الشأن لحضور هذه العملية ليقدموا ادعاآتهم او اعتراضاتهم . ينشر مأمور الدوائر العقارية المحلي في مدة الخمسة الايام التالية ملخص الطلب وقرار رئيس اللجنة الدائمة في جريدة الدولة الرسمية وفي ثلاث جرائد محلية ويرسل نسخة من ملخص الطلب وقرار رئيس اللجنة الى اعلى سلطة ادارية في القضاء او المحافظة الكائن فيهما العقار والى حاكم الصلح وقاضي المكان

يلصق هؤلاء المأمورون هذا الملخص وهذا القرار كل منهم في مكتبه في القضاء وفي دوائر المحكمة او المحكمة الشرعية ويبقونهما معروضين على الجمهور حتى اليوم المعين لوضع التخوم وعند انتهاء هذه المدة يعيد هؤلاء المأمورون هذا الملخص والقرار المذكورين الى مأمور الدوائر العقارية المحلي مرفقين بشهادة تثبت تعليقهما

تنشر ايضاً السلطة الادارية في القضاء او المحافظة بواسطة المختارين ملخص الطلب وقرار الرئيس في المحلات والساحات العمومية

يجري هذا النشر في يومي الاحد والجمعة من كل اسبوع حتى تاريخ وضع التخوم .

ترسل السلطة الادارية الى مأمور الدوائر العقارية المحلي شهادة تبين فيها بالتفصيل مكان النشر وعدد المرات التي جرى النشر فيها .

المادة التاسعة = يدير مأمور الدوائر العقارية المحلي بمؤازرة العضو المندوب من قبل اللجنة الدائمة عمليات التحديد ووضع التخوم بمساعدة مهندس محلف يعينه رئيس الدوائر العقارية وذلك بحضور الطالب او وكيله والمختارين والائمة والمجاورين وكل من يدعي حقاً في الملك الموجودين في محل الملك ٠

يدعو المأمور لحضور هذه العملية

١ = الطالب

٢ = الشركاء بالمشاع واصحاب الحقوق العينية

٣ = الملاكين المجاورين

٤ = الاشخاص المتدخلين في الامر الذين تقدموا بطريقة قانونية

٥ = مختاري المكان

المادة العاشرة = تشتمل هذه الاوراق على الدعوة للمثول شخصياً او بواسطة وكيل قانوني لحضور عمليات وضع التخوم ترسل هذه الدعوات بالطريقة الادارية او بالبريد او بواسطة مختار المكان ويؤخذ وصل باستلامها ٠

المادة الحادية عشرة = يقوم المهندس بالتحديد ووضع التخوم وفقاً للحدود التي يعينها بالاتفاق المالك صاحب الشأن والملاكون المجاورون الحاضرون وعند تغيب هؤلاء تجري العملية بحضور المختارين والائمة في المحلة ٠ يقدم جميع الاشخاص المتداخلين ملاحظاتهم واعتراضاتهم ويضع المهندس الحدود من الانموذج القانوني على رأس كل تغيير في اتجاه الحدود وذلك لتحديد المنطقة التي ذكرها الطالب لايضاح الاجزاء الداخلة في هذه المنطقة المعترض عليها الاشخاص الآخرون بصورة جلية ثم ينظم المهندس رسماً قانونيا عن كل ما ذكر ٠

المادة الثانية عشرة — ينظم مأمور الدوائر العقارية المحلي محضر ضبط يتعلق بالتحديد ووضع التخوم يذكر فيه

١ — تاريخ وساعة العملية .

٢ — اسم وشهرة وصفة وجنسية ومحل اقامة الحاضرين

٣ — الاختلافات التي ظهرت والادعاآت او الاعتراضات التي قدمت

٤ — عدد التخوم وما تشير اليه .

٥ — يذكر عند الاقتضاء المستندات التي قدمها الخصوم وترفق هذه المستندات بمحضر الضبط

يقفل محضر الضبط بتوقيع مأمور الدوائر العقارية المحلي والعضو المندب ومن قبل اللجنة الدائمة والمهندس والحاضرين واذا كان هؤلاء يجهلون التوقيع فيذكر ذلك ويذكر رفضهم اذا رفضوا وضع امضاءاتهم، يرفق بمحضر الضبط المذكور اعلاه الرسم المتعلق بوضع التخوم والمستندات التي قدمها الخصوم وتنظم قائمة بالمستندات المرفقة بمحضر الضبط

المادة الثالثة عشرة — اذا لم يحضر الطالب عملية وضع التخوم او لم يحضر احد بالنيابة عنه فلا تجري اية عملية من هذا النوع بل يكتفى بذكر تغيبه في محضر الضبط ، يعتبر في هذه الحالة طلب التسجيل لاغياً وعلى الطالب ان يدفع اجرة الجلسات والمصاريف التي انفقت .

المادة الرابعة عشرة — ينشر الاستدعاء ومحضر الضبط المحرران كما ذكر اعلاه على نفقة الطالب في جريدة الدولة الرسمية تودع هذه المستندات مع رسم وضع التخوم في قلم كتاب المحكمة الصلحية او المحكمة المحلية ذات الصلاحية حيث يمكن لكل شخص ان يطلع عليها دون انتقال ولا نفقة

يحق لكل المعترضين ان يقدموا اعتراضاتهم او ادعاآتهم في مدة الثلاثين يوم التي

تلي تاريخ هذا الايداع · تقدم الاعتراضات في الشكل المقرر من قبل الاشخاص المعينين في المادتين ٢٠ و ٢١ من القرار عدد ١٨٦ المذكور اعلاه · تنسخ هذه الاعتراضات والادعاآت الى محضر الضبط باهتمام المأمور المقدم له الاعتراض او الادعاء وتعين اذا اقتضى الامر على الرسم بواسطة خط منقط تحدد بموجبه اجزاء العقارات التي يطالب بها المعترضون

المادة الخامسة عشرة — عند انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة للمعترضين يسجل العقار في السجل العقاري المخصوص ووفقاً لتعليمات محضر الضبط والرسم · يذكر في السند المعطى للمالك التعليمات الواردة في السجل · يرفق القيد بالنسخ الاصلية لمحضر الضبط ورسم التحديد والاعتراضات او الادعاآت والمستندات المقدمة

المادة السادسة عشرة — تشطب في الاحوال الآتي بيانها من محضر الضبط او من السجل العقاري المخصوص الاعتراضات او الادعاآت المقدمة قبل انقضاء مدة الثلاثين يوماً المعينة للمعترضين والمدعين بحق ما وفقاً للمادة السابقة ·

١ — اذا قدم الطالب تنازلا عن الاعتراض او الادعاء

٢ — اذا لم يقدم المعترض او المدعي بالحق الى المأمور المكلف مسك السجل في مدة الخمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ التسجيل شهادة من رئيس قلم كتاب المحكمة ذات الصلاحية برفع دعوى في المحكمة

المادة السابعة عشرة — تقبل وتقيد في السجل الاعتراضات المقدمة بعد انقضاء مدة الثلاثين يوماً المحددة في المادة الرابعة عشرة المذكورة اعلاه وفقاً للقواعد المعينة في القرار عدد ١٨٨ المتعلق بانشاء السجل العقاري للاملاك

المادة الثامنة عشرة — تبت المحاكم ذات الصلاحية في الاعتراضات المقدمة وفقاً للمواد السابقة والمذكورة قانونياً في محضر الضبط او في السجل العقاري المخصوص

بموجب القواعد المبينة في احكام المواد ٢٤ و ٢٥ و ٢٦ و ٣٥ و ٤٣ من القرار عدد ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ١٩٢٦

المادة التاسعة عشر — يشتمل السجل العقاري المخصوص على المستندات المذكورة في المادة ١ من القرار ١٨٨ ان اصطلاحات تحوير السجل العقاري تكون وفقاً لاحكام الفصل الاول والثاني والثالث من الباب الاول من القرار عدد ١٨٩

تطبق احكام القرارين عدد ١٨٨ و ١٨٩ بشأن انشاء السجل العقاري للعقارات على العقارات المسجلة في السجل العقاري المخصوص وعلى تسجيل الحقوق المتعلقة بها او ترقينها او تغييرها .

المادة العشرون — يمسك مأمور الدائر العقارية المحلي المكلف بتنفيذ معاملات القيد السجل العقاري المخصوص وفقاً لاحكام القرارين ١٨٨ و ١٨٩ المذكورين اعلاه ويكلف علاوة على ذلك تأمين تتميم المعاملات الاولية ومسك دفتر اليومية والسجلات الاضافية المتوجب على رئيس المكتب العقاري المعاون مسكها وفقاً لاحكام القرارات السابقة .

المادة الحادية والعشرون — عند تطبيق احكام القرارين ١٨٦ و ١٨٧ السابقين في المنطقة العقارية تنسخ قيود صحيفة العقار الحقيقية المذكورة في السجل العقاري المخصوص الى محضر ضبط التحديد والاحصاء المنصوص عنه في المادة ١٩ من القرار عدد ١٨٦ وتذكر فيه الاعتراضات المقدمة اثناء اعمال التحديد والاحصاء المنصوص عنها في احكام القرارين عدد ١٨٦ و ١٨٧ المذكورين اعلاه تبت لجنة التحديد والاحصاء في الاعتراضات او الادعاءات وفقاً للقواعد المحددة في القرارين عدد ١٨٦ و ١٨٧ المذكورين مطبقة عند الاقتضاء احكام القرار عدد ١٧٦٩ والمواد ١٣ و١٤ و ١٥ و ١٦ و ١٧ من القرار عدد ١٨٨ المذكور .

المادة الثانية والعشرون — يخضع تسجيل العقارات لرسم وحيد قدره ١٠ بالمئة من مدخول العقار السنوي غير الصافي ويدفع وفقاً لاحكام المادة ٤٤ من القرار عدد١٨٦ المذكوراعلاه

المادة الثالثة والعشرون — يجب علاوة على ذلك على الطالب ان يدفع نفقات الجلسات المطلوبة للمهندس المحلف ولمأمور الدوائر العقارية المحلي وللعضو المندوب عن اللجنة الدائمة وفقاً للتعرفة المحددة فى الاحكام النافذة

المادة الرابعة والعشرون — تعفى العقارات المسجلة ضمن الشروط المذكورةفي هذا القرار من دفع رسوم دائرة المساحة في المستقبل المحددة في احكام المادة ٤٤ من القرار عدد ١٨٦ المذكور اعلاه .

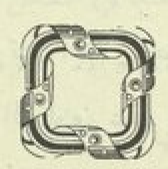
المادة الخامسة والعشرون — تلغى وتبقى ملغاة جميع الاحكام المخالفة لهذا القرار

المادة السادسة والعشرون — امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار الذي يعمل به ابتداء من نشره في نشرة المفوضية العليا الرسمية .

بيروت ٢٤ ايار سنة ٩٢٩

المفوض السامي

بونسو



القرار رقم ٢١٩٢

في تمديد المهل الممنوحة بقانون ٢٢ ربيع الاول سنة ١٣٣١ في ١٦ شباط ١٣٢٨ رقم ١٥٢٨ لامتلاك العقارات من قبل الاشخاص الحكميين

ان المفوض السامي للجمهورية الافرنسية في سورية ولبنان

بناء على مرسوم ٢٨ تشرين الثاني سنة ٩٢٠ وعلى احكام المادة ٣ « الفقرة الموقتة » من قانون ٢٢ ربيع الاول سنة ٣٣١ في [١٦ شباط سنة١٣٢٨] المتعلقة في استملاك العقارات من قبل الاشخاص الحكميين من قانون ٣ جمادي الاخرةسنة٣٣٠ (٥ آذار سنة ١٣٢٩)

وبناء على احكام قانون ١٢ ربيع الاخر سنة ١٣٣٢ و ٢٥ شباط سنة ١٣٢٩ في تمديد المهل المعينة بقانون ٢٢ ربيع الاول و١٥ شباط سنة ١٣٢٨ الآنف الذكر

ولما لم تتمكن الطوائف والمعاهد الخيرية في سورية ولبنان من جراء الحرب من ان تسجل باسمها الاملاك التي لحسابها بموجب سندات تمليك باسماء اشخاص وسطاء .

وبناء على اقتراح امين السر العام

قرر ما يأتي :

المادة الاولى — لقد مددت المهل المعينة باحكام المادة ٣ فقرة موقتة من قانون ٢٢ ربيع الاول سنة ١٣٣١ في ١٦ شباط سنة ١٣٢٨ ، في تملك العقارات من قبل اشخاص حكميين سنة من تاريخ تطبيق هذا القرار .

المادة الثانية — اذا اتفق الفريقان تجري معاملات الفراغ من قبل مأموري الدفترخانة بمعرفة المختصين ولا يستوفى عن هذه المعاملات الا ما يكلف سند التمليك ورسوم التسجيل . ويثبت المختصون ان طلبهم للفراغ قد وضع في خلال المهلة الاضافية

الممنوحة بالمادة ١ وذلك بابراز الوصولات التي على مأموري التمليك تسليمهم اياها عندما يسلمون هذا الطلب

المادة الثالثة — اذا اختلف الفريقان فلا يمكن اجراء الفراغ مالم يكتسب الحكم الصادر من المحاكم المختصة الصفة القطعية وفي هذه الحالة يبتدئ حق تسجيل معاملات الفراغ المجانية من تاريخ اليوم الذي يصبح فيه الحكم قطعياً

يجب ان تقام الدعاوي من قبل الاشخاص الحكميين على الاشخاص الوسطاء عملاً باحكام المادة السابقة في خلال المهلة المعينة باحكام المادة الاولى من هذا القرار والا فيسقط حقهم في المداعاة

المادة الرابعة — يوقف احكام المادة المتعلقة بتملك العقارات من قانون جمادي الآخرة سنة ١٣٣١ و ٥ آذار سنة ١٣٢٩

وذلك بحق كافة الدعاوي المقامة عملاً بالمادة الثالثة من هذا القرار

بوسع المحاكم ان تقبل بحق سندات التمليك المعطاة من قبل الدفترخانة للاشخاص الوسطاء ابراز كافة البينات المنصوص عليها باحكام المجلة .

المادة الخامسة — يوضع هذا القرار موضع التطبيق منذ غرة تشرين الاول سنة ٩٢٣

المادة السادسة — رئيس اتحاد الدول السورية وامين السر العام في المفوضية العليا وحاكم دولة لبنان الكبير مكلفون كل بما يخصه بتنفيذ هذا القرار .

عاليه في ٢١ ايلول سنة ٩٢٣

رئيس الغرفة — ويغاند

توقيع

القرار رقم ٢٥٤٧

بشأن استملاك العقارات من قبل الاشخاص الحكميين

ان المفوض السامي للجمهورية الافرنسية في سورية ولبنان

بناء على مرسوم ٢٣ تشرين الثاني سنة ٩٢٠ وعلى القانون العثماني المؤرخ ٢٢ ربيع الاول سنة ١٣٣١ في ١٦ شباط سنة ١٣٢٨

وعلى القانون العثماني بتاريخ (٣ جمادي الاخرة و٥ آذار سنة ١٣٢٩)

وعلى قرار المفوض السامي رقم ٢١٩٢ بتاريخ ٢١ ايلول سنة ٩٢٣

وبناء على تثبيت الانتداب من جمعية الامم بتاريخ ٢٩ ايلول سنة ٩٢٣ على سورية ولبنان الى الجمهورية الافرنسية

وعلى اقتراح امين السر العام

يقرر ما يلي:

المادة الاولى — ان المادة الاولى من قانون ٢٢ ربيع الاول «١٦ شباط سنة ١٣٢٨» قد الغيت واستبدلت بالنصوص الآتية:

ان الذين يمكنهم ان يقتنوا ويتملكوا ويتصرفوا بالاملاك: الاموال غير المنقولة ضمن نطاق سورية ولبنان في المدن والقرى هم:

١ — (ا) دول سورية ولبنان (ب) اتحاد دول سورية (ج) الدوائر العامة غير المركزية (د) الدولة المنتدبة لاجل حاجات الجيش والمصالح الادارية (هـ) الدول الاجنبية لاجل حاجات ممثليها السياسيين او الحماية القنصلية

٢ — (ا) الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري السورية واللبنانية المؤلفة طبقاً للقوانين والنظامات المعمول بها

(ب) الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري الاجنبية المأذون لها بالاشتغال في سورية ولبنان

٣ — (ا) الطوائف الدينية والجمعيات الدينية ومؤسسات البر السورية واللبنانية بالشروط المنصوص عليها في المادة ٣ من قانون ١٦ شباط سنة ١٣٢٨

(ب) الطوائف الدينية والجمعيات الدينية ومؤسسات البر الاجنبية بالشروط ذاتها

٤ — (ا) الشركات السورية او اللبنانية بموجب قانون ٣ آب سنة ٩٠٩

[ب] الشركات الاجنبية بالشروط التي للشركات السورية واللبنانية .

المادة الثانية — ان الذين يمكنهم ان يقتنوا ويتملكوا و يتصرفوا بالاموال غير المنقولة في سورية ولبنان خارج نطاق المدن والقرى ما عدا المناطق المعينة في قرارات الحكام ، حيث هذا الاقتناء او هذا الاستملاك لا يكون معتبراً ذا محذور

١ — دول سورية ولبنان واتحاد دول سورية

٢ — الدولة المنتدبة لاجل حاجات الجيش اوالمصالح الادارية

٣ — البلديات

٤ — الدوائر العمومية غير المركزية

٥ — الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري السورية واللبنانية والاجنبية

المادة الثالثة — في حين انتقال الاملاك الكائنة خارج نطاق المدن والقرى التي هي بملك الاشخاص المعنويين المذكورين في المادة السابقة يكون حق الشفعة عند تساوي الشروط لسكان القرية او الملاكين المزارعين في تلك البقعة وهذا الحق يجري بموجب نصوص القانون العقاري والنظامات المعمول بها .

المادة الرابعة — النص الموقت للمادة الثالثة من نظام ٢٢ ربيع الاول سنة ١٣٣١ في ١٦ شباط سنة ٣٢٨ قد اكمل بالفقرة الآتية :

يمكن للطوائف الدينية ومؤسسات البر الاجنبية حسب الشروط والاوضاع المنصوص عليها في المادة ٣ من قانون ١٦ شباط سنة ٣٢٨ والمواد ٢ و ٣ و ٤ من قرار ٢١٩٢ الصادر في ٢١ ايلول سنة ٩٢٣ ان تطلب ان ينقل لاسمها او يسجل باسمها الاملاك الممتلكة من قبل الاشخاص بالمواضعة سواء في داخل المدن والقرى او في خارجها ويمكن اجراء معاملة الاسترداد اثناء مهلة وضع هذا القرار موضع التنفيذ

المادة الخامسة — تنص على ان معاملات اقتناء وامتلاك الاموال غير المنقولة للاشخاص المعنويين تتم من قبل رؤساء الدول والجيش والجمعيات المار ذكرها

المادة السادسة — ان هذا القرار ينفذ منذ نشره في النشرة الرسمية

المادة السابعة — تلغى جميع النصوص المخالفة لهذا القرار

المادة الثامنة — ان امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار ·

في ٧ نيسان سنة ٩٢٤

القرار رقم ٣٢٤٣

بتتميم احكام المادة ٢ من القرار عدد ٢٥٤٧

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنساوية

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنساوية الصادرين في ٢٣ تشرين الثاني سنة ٩٢٠ و ٣ ايلول سنة ٩٢٦

وبناء على المادة ٢ من القرار ٢٥٤٧ الصادر في ٧ نيسان سنة ٩٢٤

وبناء على اقتراح امين السر العام قرر ما يأتي :

١ — تممت احكام المادة ٢ من القرار عدد ٢٥٤٧ الصادر في ٧ نيسان سنة ٩٢٤ كما يأتي :

في المناطق المحددة بقرار من رئيس الدولة حيث يمنع على الشركات التجارية او ذات الشكل التجاري سواء اكانت سورية او لبنانية او اجنبية شراء العقارات او امتلاكها او التصرف بها بحرية لا يجوز ان يقيد في السجلات العقارية دون ترخيص مسبق من رئيس الدولة اي اتفاق كان يعقد بين اشخاص عاديين وتكون نتيجته انشاء حق عيني منقول او تحويله او اعلانه او تعديله او الغاؤه

يعطى الترخيص المنصوص عنه في الفقرة السابقة بعد الاطلاع على نتيجة تحقيق يثبت ان المشتري يعمل لحسابه الخاص .

يكون ملغى قانوناً كل قيد يجري خلافاً للاحكام السابقة .

يشمل ايضاً هذا الالغاء الاتفاق الذي جرى التحقيق لسببه

٢ — امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا احكام القرار

في ٧ آب سنة ٩٣٠ — الامضاء

تيترو

القرار رقم ١٣٢٩

بتحوير قانون التأمينات المؤرخ في ٢٥ شباط سنة ١٣٣٨ وتنظيمها مجدداً

ان القوميسر العالي للجمهورية الفرنساوية في سورية ولبنان

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنساوية بتاريخ ٨ تشرين الاول سنة ١٩١٩ و ٢٣ تشرين الثاني سنة ١٩٢٠

وبناء على قانون التأمينات الصادر في غرة ربيع الآخر « ٢٥ شباط سنة ١٣٢٨»

وبناء على احكام قانون الاراضي والمجلة

ولما كان من الضروري تأمين احياء واستثمار ثروة سورية ولبنان الطبيعية واذكاء المبادلات التجارية في داخل البلاد وخارجها

ولما كانت الواردات الى سورية تربو على حاصلاتها والميزانية الاقتصادية في سورية ولبنان لا تتساوى الا باصدار معظم البضائع الواردة اليها، وكانت هذه الخطة التجارية وتحقيق الاماني المحددة اعلاه يوجب الحصول على رؤوس اموال كبيرة

ولما كانت رؤوس الاموال الموجودة الآن في سورية ولبنان لا تفي بمقتضيات الحياة الاقتصادية المحلية مما لا يبقى مندوحة معها عن الالتجاء الى قسط وافر من الاموال الاجنبية ولما كان الاعتماد الداخلي وبالاولى حجة الاعتماد الخارجي لا يتيسر الا اذا كان مستنداً الى ضمانات ثابتة متينة

ولما كانت الارض آمن ما يرتكز عليه الاعتماد وكانت وحدها في سورية ولبنان رأس مال ثابت واحسن دعامة للاعتماد

ولما كانت اصطلاحات التجارة السورية واللبنانية تؤيد باجلى بيان هذه الحقيقة بتأسيسها الاعتماد على رأس المال العقاري

ولما كان السواد الاعظم من التجار السوريين واللبنانيين يحولون رؤوس اموالهم الى عقارات مما يدل على ضرورة تنشيط الاعتماد العقاري

ولما كان توسيع الاعتماد العقاري نتيجة ما يكون عليه نظام التأمينات من المرونة والسهولة،ولما كان نظام التأمينات الحالي في سورية ولبنان ناقصاً وكانت احكامه القانونية مشتتة في نصوص عديدة تتضارب الاراء في تأويلها

ولما كان القانون العثماني السابق ذكره وهو المعني هنا بنوع خاص من شأنه ايجاد عقبات في سبيل تقدم الاعتماد العقاري سواء كان في المدن ام في القرى لضيق نطاق احكامه وغموضها اذ لم يحدد فيه التأمين تحديداً شافياً ولم يميز كفاية بينه وبين بيع الاستغلال والرهن وبيع الوفاء

ولما كان المنهج الاداري المتبع الى اليوم مختلاً بحيث لا يأمن معه الدائن على حقوقه لما يراه من النواقص في معاملات الاعلان والقيد

ولما كانت الازمة الاقتصادية السائدة في الوقت الحاضر في سورية ولبنان توجب اتخاذ تدابير سريعة

ولما كان تنظيم المعاملات التأمينية تنظيما نهائياً يترتب على اصلاح الحالة العقارية الامر الذي يقتضي لمتابعته وانجازه الانتهاء من تنظيم وترتيب الحالة الحاضرة

ولما كان المستطاع قبل انجاز الاصلاحات المذكورة تدارك خلل نظام التأمينات بعض التدارك ومتابعة تنظيمها وفقاً لاصول القوانين العثمانية الحاضرة .

وبناء على اقتراح السكرتير العام وموافقة مدير المالية ورئيس المباحث التشريعية ورئيس الدوائر العقارية

قرر ما يأتي :

الباب الاول

في معاملات الاعلان والرهن وبيع الاستغلال وبيع الوفاء والتأمينات التي تقع على الاموال الغير المنقولة وفي قيدها في سجلات التأمينات

الفصل الاول

المادة الاولى — يعمل قانونياً بقيود دفاتر التأمينات التي بايدي موظفي الدفترخانة وهي وحدها دون سواها اساس التأمينات والرهون وبيوع الاستغلال وبيوع الوفاء التي تجري على غير المنقول حين قيده ومنها يتكون سند التأمين

المادة الثانية — لا تضمن حقوق الدائن المرتهن والمشتري بالوفاء ولورضي المتعاقدون الا باعلان تلك الحقوق بصورة قيدها في دفتر الرهون

المادة الثالثة — لا يتم قيدها ولا تثبت الحقوق المعددة في المادتين الاولى والثانية الا بعد ان يجري مأمور الدفترخانة الموكول اليه امر المحافظة على الدفاتر وفقاً لاصول التحقيقات اللازمة على الاوراق الثبوتية المقدمة وعما اذا كان القيد المطلوب لا يختلف عن القيود المدونة في دفتر الرهون ومنطوق دفتر الضبط

المادة الرابعة — يتم تقييد الحقوق المثبتة في دفاتر الرهون وفقاً لاصول المواد الاولى والثانية والثالثة من هذا القرار

المادة الخامسة — تحفظ الحقوق بموجب القيود المسطرة في دفاتر الرهون الى ان تلغى او يطرأ عليها:

تغيير وتكون حجة تجاه الغير علي الحقوق المبينة فيها

الفصل الثاني

في القيود

المادة السادسة — يتحتم على مأموري الدفترخانة ان يكون لديهم

(١) دفتر رهون يدون فيه نص القيود (من تأمين ورهن وبيع استغلال وبيع وفاء) بحسب تاريخها و كلما صار قيد حقوق جديدة توجب:

ا — تعيين غير المنقول المطلوب قيده بنمرة دفتر الضبط الدائمي وشهر القيد ورقم آخر تسجيل.

ب — الدلالة على نوع الحقوق المقيدة (من تأمين ورهن وبيع استغلال وبيع وفاء) ونمرتها في دفتر الرهون.

ت — الدلالة على نوع الحقوق التي هي موضوع القيد (من تأمين ورهن وبيع استغلال وبيع وفاء) ونمرتها في السجل واسباب العقد

ث — قيمة غير المنقول وجنسه ونوعه ومشتملاته وحدوده واسماء المالكين المحادين واحوال وهوية الملاك ورقم الويركو وموقع الغير المنقول (من شارع وقرية ومحل وقضاء او بلدة مستقلة وسنجق) مع بيان حالته الحاضرة

ج — الدلالة حسب الاقتضاء على مبلغ الدين ومعدل الفائدة والعمولة (القوميسيون) ونوع النقود التي تم الاتفاق عليها وطريقة الدفع ومدته والشروط التي اتفق عليها المتعاقدون (مثل شروط الفسخ والتعويض عن الدفع قبل الاستحقاق وتقييد حق التصرف) وذكر ايضاً نوع الدين وشروطه اخذاً عن السند او القرار المبرزين او عن تصريح المتعاقدين وكذلك الشروط الخصوصية الواجب قيدها مع الحق الاصلي (رأس المال)

ج — هوية المنتفع (الدائن او الوكيل) على انه اذا كان القيد تأميناً وقبل صاحب

الغير المنقول صريحاً بان يطلق للدائن في اي وقت كان وبدون رضائه الحرية بتحويل الدين المثبت في القيد الى شخص آخر واشترط ان يكون الدين باسم حامله يجب درج ذلك في دفتر الرهون .

٢ — جدول مرتب على الحروف الابجدية باسماء المديونين والتأمينات المتعلقة بغير المنقولات التي تخصهم ويذكر في ذلك الجدول .

ا — نمرة قيد غير المنقول وفقاً للشروط المثبتة في الفقرة الاولى من هذا البند

ب — تاريخ المعاملة

ج — نوع الحقوق المقيدة

د — قيمة الدين

ه — النمرة المتسلسلة في سجل الرهون

المادة السابعة — ان القيد في دفاتر الرهون يمكن ان يجري مباشرة لدى الاطلاع على حكم او قرار صادرين وفقاً للشروط القانونية او بناء على طلب مالك العقار

المادة الثامنة — تبقى معاملات القيد لعقود الرهن وبيع الاستغلال وبيع الوفاء والتأمين مقيدة بالقوانين المرعية الاجراء الآن

وانما فيما يختص بالتأمينات دون سواها فللمتعاقدين الخيار ان يطلبوا قيدها في دفاتر الرهون دون ان يضطروا الى المثول شخصياً او بواسطة وكلائهم امام مأموري الدفترخانة اذا تقيدوا بالقواعد الآتية :

كل شخص يطلب قيداً يجب ان يقدم لمأمور الطابو في المكان الموجود فيه الغير منقول طلباً يذكر فيه

١ — نوع الغير منقول وجنسه ومساحته وحدوده والاماكن الملحقة له وهوية المالك وان كانت شركة فعنوانها التجاري ونمرة الويركو والمكان (الشارع والقرية

والمحلة والقضاء او المدينة المستقلة ادارياً او اللواء) الموجود فيه غير المنقول مع بيان حالته الحاضرة ·

٢ — ان يدرج حسب الاقتضاء قيمة الدين ومعدل الفوائد والعمولة والنقود والعملة المشروطة وكيفية ومدد الدفع والشروط المبرمة بين المتعاقدين مثل شروط الالغاء والتعويض عن الدفع قبل الاستحقاق ويذكر ايضاً نوع وشروط الدين اخذاً عن السند او القرار المقدمين او عن تصريح المتعاقدين والمعلومات الخاصة التي يصرح قيدها مع الحق الاصلي (رأس المال)

٣ — نوع التأمين سواء كان باسم شخص او قابلاً التحويل بدون رضى المديون او حامله في الحالتين الاولين يجب ان يتضمن الطلب ذكر هوية المرتهن ·

المادة التاسعة — ان الطلب المشار اليه في المادة السابعة يجب ان يرفق به

١ — سند الطابو

٢ — اذا كان العقد شخصياً فنسخة من عقد الدين الذي اوجب العقد والشروط المبرمة بين المتعاقدين ويمكن تحرير هذا العقد اما امام كاتب العدل او جعلها عقداً عرفياً · ففي الحالة الاخيرة يجب تصديق امضاآت المتعاقدين وتسجيل العقد طبقاً للاصول القوانين المرعية الاجراء

المادة العاشرة — يجب ان يكون الطلب موقعاً من مقدمه

المادة الحادية عشرة = يتحقق مأمور الطابو هوية المتعاقدين

تتحقق هوية الحاضرين اذا كانت الامضاآت الموقعة في ذيل الطلب او العقود المتقدمة مصدقة من احدى السلطات الآتي ذكرها

١ = رؤساء المحاكم البدائية

٢ = حاكم الصلح

اذا كان المتعاقدون يجهلون الكتابة فالاعتراف بمضمون الصك يجري امام السلطات المذكورة اعلاه بحضور شاهدين من الذكور حائزين الصفات المطلوبة شرعاً وتشهد السلطات بصحة ذلك الاعتراف وتوقع الصك مع الشاهدين .

اذا كان القاضي او السلطة التي تجري التصديق او التي يعترف امامها بالصك تجهل اسم وشخصية ومحل اقامة المتعاقدين وهوية الشهود فيجب ان يشهد لها بذلك شاهدان تعرفهما حائزان الصفات المذكورة اعلاه

تعتبر هوية المتعاقدين في حكم المحقق فيما يختص بالاجانب اوبالطلبات والعقود المحررة في البلاد الاجنبية اذا كانت الامضاءآت الموقعة مصدقة او كان الطلب والعقود المقدمة محتوية على الافادات والتصديقات المفروضة في القوانين المرعية الاجراء والتي بدونها تكون باطلة

المادة الثانية عشر = يرد طلب القيد اذا لم تتم احدى المعاملات الواردة في المواد ٨ و ٩ و ١٠ و ١١

المادة الثالثة عشر = غير ان لمأمور التسجيل (الطابو) قبل رد الطلب ان يسأل المتعاقدين ان يوضحوا وفقاً للشكل الوارد في المادة الثامنة المار ذكرها شخصيتهم واهليتهم وهويتهم وموضع واساس ومقدار ودرجة وقيمة الحق المطلوب قيده

المادة الرابعة عشر — يحفظ مأمور الطابو الطلب والاوراق المتقدمة لتأييد القيود المدونة في دفتر الرهون

المادة الخامسة عشر — يجب ان يصدق مأمور الدفترخانة على منطوق سجل الرهون ويجب عدا ذلك في الاحوال المنصوص عليها في الفقرة الاولى من المادة الثانية المار ذكرها توقيعها من المتعاقدين واذا كانوا يجهلون الكتابة يضعون اختامهم على السجل بحضور مأمور الدفترخانة وشاهدين من الذكور حائزين الصفات القانونية ويذكر ذلك

في السجل

المادة السادسة عشر — تحدد الافضلية في الحقوق المكتسبة على غير المنقول الواحد بموجب ترتيب القيود في سجل الرهون

المادة السابعة عشر — تجري القيود بالتسلسل حسب تواريخ طلبها

المادة الثامنة عشر — ان الطلبات المنصوص عليها في المادة الثامنة من هذا القرار يجب ان يقدمها لمأمور التسجيل (الطابو) الطالب بنفسه او ضمن تحرير مضمون . على مأمور التسجيل في الحالة الاولى ان يعطي حالا للمستدعي وصلاً بتبلغ الطلب ، وفي الحالة الثانية يكون توقيع مأمور التسجيل على سجل البريد مقام وصل بايداع الطلب . على انه يجب على مأمور التسجيل ان يعلم المستدعي بدون ابطاء بوصول الطلب والاوراق المقدمة منه ويرسل في الوقت نفسه للمستدعي لائحة بالمصاريف والرسوم واذا اقتضى الامر لائحة بالاموال المتأخرة المستحقة للخزينة

لا يمكن اجراء القيد الا بعد الاطلاع على سند المقبوض يؤذن بان المبالغ المدونة في اللائحة قد دفعت للخزينة وعلى المستدعي تقديم سند المقبوض الى مأمور التسجيل

المادة التاسعة عشر — يعطى المتعاقدون علماً وخبراً مقطوعاً من سجل ذي ارومة (قرمية) تدون فيه بيانات سجل الرهون ونمرة القيد

يوقع مأمور التسجيل العلم والخبر ويثبت كونه مطابقاً لقيود سجل الرهون ثم يضع جنب توقيعه خاتم القلم الرسمي

المادة العشرون = توضع اشارة الرهن على مسؤولية مأموري التسجيل في دفتر الضبط وعلى سند الطابو .

المادة الحادية والعشرون = يسلم سند الطابو مع علم وخبر الرهن الى صاحب الغير المنقول بعد ان تدون فيه التصريحات الواردة في المادة العشرين السابقة

الفصل الثالث

في الغاء القيود

المادة الثانية والعشرون = تلغى القيود في سجل الرهون بناء على مستند او حكم اكتسب الصورة القطعية يصرح بعدم وجود الحق المدعى به او زواله

المادة الثالثة والعشرون = يمكن ايضاً الغاؤها اما باتفاق المتعاقدين ضمن الصيغ القانونية واما بسقوط الحق المدعى به واماضمن الشروط المنصوص عليها في المواد ٧١ و٧٢ و ٧٣ و ٧٤ من هذا القرار

المادة الرابعة والعشرون = على مأمور التسجيل في الظروف المنصوص عليها في المادتين ٢٢ و ٢٣ ان يتحقق على مسؤليته كون الاوراق المقدمة تجيز الالغاء وكون مضمون سجل الرهون او القوانين المعمول بها تمنع اجراؤه

المادة الخامسة والعشرون = تؤرخ عبارة الالغاء وتوقع من مأمور الدفتر خانة على سجل الرهون وتذكر في السجل على مسؤولية المأمور المذكور الاسباب التي استدعت الالغاء.

المادة السادسة والعشرون = يسأل مأمورو الدفترخانة شخصياً عن الاضرار التي تقع اما من اهمالهم اجراء قيد اودنم لدوائرهم ضمن الشروط القانونية واما من خطأ او نقص في العلم وخبرات او الاوراق المقتطعة من سجل الرهون اومن دفتر الضبط المعطاة والموقعة منهم، واما من رفض اجراء القيود او التعلايلات او الالغاء المطلوب اجراؤها بعد تتميم المعاملات القانونية

الفصل الرابع

محل اقامة المتعاقدين

المادة السابعة والعشرون = على كل مستدع او شخص ثالث او معترض يطلب اجراء قيد باسمه في سجل الرهون ان يعين اجبارياً محل اقامته مختاراً في مركز المنطقة العقارية الكائن فيها الغير المنقول اذا لم يكن محل اقامته الحقيقي في تلك المنطقة والا فكل انذار وتبليغ صادر بحقه يعتبر شرعاً اذا اتى ضمن الصيغ والاصول الواردة في قانون اصول المحاكمات الحقوقية

الفصل الخامس

اعطاء بيانات او صور عن سندات الرهن وسندات الغير المنقول

المادة الثامنة والعشرون = لكل ان يحصل على المعلومات المدرجة في دفتر الضبط العقاري او في سجل الرهون لقاء دفع الرسوم القانونية لاخراج القيد

المادة التاسعة والعشرون = يجب على المستدعي للوصول الى ذلك ان يقدم طلباً لمأمور الدفترخانة المكلف بمسك السجلات سند الطابو او سند الرهن للحصول على الظروف اما على بيان يكون مضمون سند الطابو او سند الرهن او التأمين او بيع الاستغلال او بيع الوفاء مطابقاً لقيود دفتر الضبط او لقيود سجل الرهون ، واما على صورة قيد يوضع فيها اسماء ونمرة السندات وحالة غير المنقولات المقيدة باسم مالك معين باسمه وشهرته وهويته والتي عليها حقوق ثابتة لشخص واحد معين بالشروط ذاتها

المادة الثلاثون = لمأموري الدفترخانة ايضاً ان يعطوا بذات الشروط صورة عن سند طابو او نسخ عن قيود سجل الرهون

المادة الحادية والثلاثون — تتبع هذه الاصول في اعطاء الاستعلامات والمستندات المنصوص عليها في المادتين ٢٨ و ٢٩ الى الادارات العمومية · غير ان المعلومات والمستندات التي تطلبها الادارة المذكورة لمنفعة عمومية او لخدمة المصلحة تعطى مجاناً

المادة الثانية والثلاثون — ان طلب الحصول على استعلامات اوعلى صور مستندات ضمن الشروط في المواد ٢٨ و ٢٩ و ٣٠ و ٣١ السابقة يمكن تسليمها رأساً او ارسالها ضمن غلاف مضمون الى مأمور الدفترخانة ذي الصلاحية او ايداعها احد اقلام الدفترخانة في سورية ولبنان

ففي هذه الحال على المأمور الذي اودع الطلب اليه ان يحوله الى مرجعه الايجابي

المادة الثالثة والثلاثون — ينظم الطلب كتابة ويجب ان يذكر فيه صراحة نوع المعلومات او صور المستندات المطلوب الحصول عليها وهوية ومحل اقامة المستدعي تخضع هذه الطلبات لنظام التمغة

المادة الرابعة والثلاثون — يستوفى عن كل صورة مستند او معلومات معطاة من مأموري الدفترخانة رسم تتراوح قيمته بحسب التعرفة المعينة في الجدول الملحق بهذا القرار · (١)

المادة الخامسة والثلاثون — تؤخذ النسخ او المعلومات من القلم الذي اودع اليه الطلب غير ان للمستدعي الحق بطلب ارسالها الى محل اقامته · ففي هذه الحال يستوفى فوق الرسم القانوني نفقة الارسال بحسب تعريفة المراسلات الخصوصية

---

(١) التعرفة المبحوث عنها هي تعرفة رسوم الطابو

المادة السادسة والثلاثون — على مأموري الدفترخانه ان يمهروا المعلومات او السندات المعطاة منهم بخاتم دائرتهم الرسمي ازاء توقيعهم (١)

. . .

احكام موقتة

المادة الواحدة بعد المئة — لا يجوز في حال من الاحوال ان يكون معدل الفائدة المشروط في عقود التأمين اكثر من ١٢ في المئة (١٢ / ١٠٠)

المادة الثانية بعد المئة — ان التأمينات المعقودة قبل نشر هـذا القرار تبقى خاضعة للقوانين المرعية الاجراء وقت قيدها . اما المتعاقدون فلهم الحق ان يطلبوا بالاتفاق المتبادل الانتفاع باحكام هذا القرار بشرط ان يحفظوا درجة ديونهم وقيدها

وعندئذ تدرج القيود الجديدة ابتداء من تاريخ سندات التأمين التي بيدهم

المادة الثالثة بعد المئة — تطبق احكام هذا القرار فقط في اراضي سوريا ولبنان التابعة للقوانين العقارية العثمانية والتي يوجد فيها دائرة للدفترخانة . وسينظم فيما بعد قوانين تعين كيفية تطبيق احكام هذا القرار في اراضي حكومة جبل لبنان المستقلة السابقة .

المادة الرابعة بعد المئة — الى ان تنشر احكام خصوصية من شأنها صيانة حقوق صاحب سند للحامل انتقل من يده عرضاً لا تطبق موقتاً احكام هذا القرار فيما يختص بالتأمين لقاء سند لحامله

---

(١) بقية مواد هذا القرار الغت بموجب القرارين ٣٣٣٩ الصادر بتاريخ ١٣ تشرين الثاني سنة ٩٣٠ و ١٠٢ الصادر بتاريخ ٦ آب سنة ٩٣٢ وقد ضاق نطاق هذا الجزء عن استيعاب القرارين المذكورين وسننشرهما في الجزء الثاني

والالغاء يشمل من المادة ٣٧ حتى المادة ١٠٠ وقد اكتفينا بنشر الفصل الاخير من القرار الوارد تحت عنوان احكام موقتة دون الاشارة الى رقم الفصل

بناء عليه فان مأموري الدفتر خانة ممنوعون من تسجيل تأمينات لحامله الى ان يصدر قرار آخر بشأن ذلك

المادة الخامسة بعد المئة — الغيت وتبقى ملغاة كل الاحكام المخالفة لهذا القرار .

المادة السادسة بعد المئة — السكرتير العام ومدير المالية ورئيس الدوائر العقارية وحاكم دولة لبنان الكبير ومندوب القومسير العالي لدى حكومة دمشق ومندوب القومسير العالي لدى حكومة حلب وحاكم منطقة العلويين المستقلة والمستشار الاداري للواء الاسكندرونة مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار

بيروت في ٢٠ آذار سنة ١٩٢٢

القومسير العالي بالوكالة

للجمهورية الفرنساوية في سوريا ولبنان

روبير دوكه

بعد الاطلاع : السكرتير العام بالوكالة

كارليه

بعد الاطلاع : مدير المالية بالوكالة

مليان

بعد الاطلاع رئيس المباحث التشريعية

نيقولا

القرار رقم ٣٢٩٠

بوضع نظام لشركات القروض العقارية

ان المفوض السامي للجمهورية الافرنسية

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنساوية الصادرين في ٢٣ تشرين الثاني سنة ٩٢٠ وفي ٣ ايلول سنة ٩٢٦

وبناء على اقتراح امين السر العام

قرر ما يأتي :

الفصل الاول

شركات القروض العقارية

المادة الاولى — يحق لشركات القروض العقارية الحائزة على الرخصة المنصوص عنها في المادة ٦٣ من القرار عدد ١٣٢٩ الصادر بتاريخ ٢٠ آذار سنة ١٩٢٢ ان تعقد في الدول المشمولة بالانتداب الفرنساوي قروض رهن لمدة طويلة او قصيرة مع استهلاك او بدون استهلاك على عقارات في المدن والقرى او في خارجها ضمن الشروط المحددة في الاحكام التالية التي تطبق على الشركات المرخص لها سابقاً وعلى الشركات التي يرخص لها فيما بعد .

المادة الثانية — تمنح الرخصة المنوه عنها في المادة ٦٣ من القرار عدد ١٣٢٩ المذكور اعلاه بكتاب من المفوض السامي ويمكن اعطاء هذه الرخصة للشركات سواء أكانت مقترضة او قارضة .

تبقى الرخص المعطاة سابقاً معمولا بها دون ان يحوج ذلك الى اجراء ادنى معاملة اخرى .

الفصل الثاني

السندات

المادة الثالثة — يحق لشركات القروض العقارية للحصول على المبالغ اللازمة لعملياتها ان تصدر في اراضي الدول المشمولة بالانتداب الفرنساوي سندات حددت ادنى قيمة لكل واحد منها بخمس وعشرين ليرة لبنانية سورية . يجوز ايضاً ان تستعمل اموال القاصرين او العاجزين والجمعيات المرخص بها والمؤسسات ذات المنفعة العمومية لشراء هذه السندات .

المادة الرابعة — تكون سندات شركات القروض العقارية اسمية او لحامليها لمدة ثلاثين سنة على الاكثر وتكون محتوية على كوبونات ذات فائدة نصف سنوية تدفع هذه السندات من (فائدة واستهلاك) على قاعدة القسط السنوي المقرر الوحيد

بيد انه يمكن تسديد قيمة السندات مسبقاً ما لم يوضع شرط بخلاف ذلك عند اصدارها يمكن استهلاك السندات بواسطة سحب بالقرعة او بواسطة شرائها (بالرضا المتبادل او بالبورصة) بانقص من قيمتها الاصلية (يجب ان تؤخذ بعين الاعتبار المدة المنصرمة من الكوبون) وفي هذه الحالة الاخيرة تجبر الشركة على ان تستعمل لشراء السندات او لتسديد قيمها كامل قسم القسط السنوي المقرر الغير مخصص لدفع الفوائد وذلك الى ان يستهلك الاصدار المذكور بكامله

المادة الخامسة — لا يجوز ان تتجاوز قيمة السندات المتداولة مبلغ القروض الجارية بما فيها العمليات المنوه عنها في المادة ٣٣

المادة السادسة — لا يملك حاملوا السندات من حق على الشركة سوى حق اقامة دعوى شخصية ضدها، لا يقبل ادنى اعتراض على دفع المبالغ المطلوبة لحاملي السندات

الفصل الثالث

قروض شركات القروض العقارية الى اصحاب الاملاك

القسم الاول

شروط القروض

المادة السابعة — لا يجوز لشركات القيود العقارية اجراء قرض الا مقابل رهن اولي ، تعتبر جارية مقابل رهن اولي القروض التي تدفع منها ديون جميع الدائنين السابقين من رأسمال وفوائد . وفي هذه الحالة يجب على الشركة ان تحفظ لديها مالا كافيا لاجرا هذا التسديد .

المادة الثامنة — لا يجوز في اي حال من الاحوال ان يتجاوز القرض نصف قيمة الملك .

المادة التاسعة — لايجوز ان تتجاوز مدة القروض التي تصدر السندات بقيمتها ثلاثين سنه ويجري تسديدها بصورة اجبارية بواسطة اقساط مقررة سنوية او نصف سنوية يحق دائماً للمقترض ان يدفع قبل الاستحقاق كامل دينه او جزء منه وفي هذه الحالة لا يجوز ان يتجاوز التعويض المتوجب للشركة فائدة نصف سنة على المبلغ المسدد مسبقاً

المادة العاشرة — يشتمل القسط السنوي على المبالغ الآتية فقط (تعدلت هذه المادة بالقرار رقم ٣٢٩٨ على الوجه الآتي) :

١ — الفائدة المقررة التي لا يجوز ان تزيد عن اكثر من ثلاثة ونصف بالماية عن معدل الفائدة الحقيقي للسندات المصدرة على انه لايؤخذ بعين الاعتبار في حساب هذا المعدل الحقيقي الا :

آ – المعدل الاسمي

ب – الفرق بين اسعار الاصدار والثمن المقرر للدفع

ج – قيمة استهلاك هذا الفرق

د – المبلغ المخصص للاستهلاك

القسم الثاني

تنفيذ الرهونات

المادة الحادية عشرة = لا يمكن للقضاة ان يمنحوا المدين ادنى مهلة لدفع الاقساط السنوية .

المادة الثانية عشر – لا يمكن ان يوقف هذا الدفع باي اعتراض كان

المادة الثالثة عشر – يؤخذ حتما فائدة عن الاقساط السنوية التي لم تدفع في استحقاقها يجوز للشركة مع الاحتفاظ باحكام المواد التالية ان تباشر ببيع الاملاك المرهونة ضمن الشكل والشروط المحددة في احكام القانون العادي اذا لم يدفع القسط السنوي او النصف سنوي واذا اصبح الرأسمال كله مستحق الاداء بسبب تخريبات طرأت على الملك او لاي سبب آخر مذكور في العقد

المادة الرابعة عشر – شذوذاً عن احكام المادة ٤٨ من القرار عدد ١٨٨ في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ يمكن لشركات القروض العقارية ان تختار محل اقامتها في المكان المعين للدفع او في مركزها الاساسي او في المكتب العقاري التابع له الملك .

المادة الخامسة عشر – اذا طلب صاحب رهن غير الشركة ببيع ملك مرهون لشركة قروض عقارية بطريقة نزع الملكية فلا يجوز ان يجري هذا البيع الا بعد تبليغ طلب البيع للشركة في اثناء ثمانية ايام ويمكن لهذه الشركة ان تقوم مقام الدائن

طالب البيع بعد ان ترسل في مدة ثمانية ايام كاملة تبليغاً بسيطاً للمأمور المرسل له استدعاء طالب البيع واذا تهاملت الشركة فيباشر بالبيع بناء على طلب الدائن طالب البيع

المادة السادسة عشر — يجب في كل الاحوال على المشتري ان يدفع لصندوق الشركة في الايام الثمانية التي تلي البيع بالمزاد مبلغ الاقساط السنوية وجميع المبالغ المطلوبة لها رغم كل اعتراض او اختلاف من قبل دائني المقترض ولا يمنعهم ذلك من رفع دعوى فيما اذا كانوا تضرروا من جراء الدفع بغير حق للشركة

المادة السابعة عشر — اذا جرى البيع حصصاً فلا يكون كل من الشارين ملزماً تجاه الشركة فيما يتعلق بالرهن الا بمقدار قيمته .

القسم الثالث

الحجز عند تأخر المدين عن الدفع

المادة الثامنة عشر — اذا تأخر المدين عن الدفع فيجوز للشركة اذا لم تلتجيء الى التنفيذ المنصوص عنه في احكام مواد القسم الثاني المذكور اعلاه ان تستلم العقارات المرهونة على نفقة المدين المتأخر عن الدفع وتحت مسؤوليته . يجري هذا الاستلام بموجب قرار يصدره رئيس محكمة الحقوق بناء على استدعاء مقدم من الشركة وبعد ثمانية ايام من تبليغ يرسل الى المدين في محل الاقامة المختار لتنفيذ العقد او في مركز مكتب الدوائر العقارية التابعة له منطقة الملك العقارية في حالة عدم وجود اتفاق مخصوص بهذا الشأن .

المادة التاسعة عشر — تستوفي الشركة في مدة الحجز رغماً عن كل اعتراض او حجز آخر مبلغ الايرادات او المحاصيل وتخصصه بصورة ممتازة لتسديد الاقساط السنوية المستحقة وفوائد التأخير والمصاريف المنفقة . يستعمل هذا الامتياز حالا بعد دفع المصاريف

المعدة لحفظ العقار ولنفقات الفلاحة والبذار ولرسوم الخزينة في جباية الضرائب المطلوبة من العقار

المادة العشرون — اذا حصل اختلاف بخصوص حساب الحارس القضائي فتبت المحكمة في ذلك كما لو كانت تبت في مسألة جزائية

القسم الرابع

احكام خصوصية

المادة الحادية والعشرون — تخضع لرسم التمغة القروض التي تعقدها شركات القروض العقارية الحائزة على الرخصة ومحضر التصريح اوطلب القيد. يستوفى هذا الرسم مرة واحدة مهما كان عدد نسخ العقد او محضر التصريح . تعفى القيود المحررة في المكتب العقاري المخصص لها من دفع رسوم ومكوس النقل والقيد على انها تخضع لدفع رسم نسبي قدره ربع بالالف من مبلغ الرهن

الفصل الرابع

العمليات الاخرى التي تقوم بها شركات القروض العقارية

المادة الثانية والعشرون — لا يجدد شيء في الاحكام المعمول بها التي يحق بموجبها لاي كان ان يقرض الاشخاص المعنوية العمومية (كالدول والبلديات الخ) ومؤسسات القروض الزراعية .

المادة الثالثة والعشرون — ان الاموال التي تستحصل عليها شركات القروض العقارية المرخص بها بواسطة اصدار سندات في اراضي الدول المشمولة بالانتداب الفرنساوي ولا

يمكن ان تستعمل في غير عمليات القروض العقارية المحددة في هذا القرار الا لتأمين دفع .

١ — القروض المعقودة لاشخاص معنوية عمومية

٢ — القروض اوفتح لاعتمادات لمؤسسات القروض الزراعية والقروض العقارية الزراعية مقابل العمليات التي اجرتها هذه المؤسسات مباشرة مع زبائنها . يجب بصورة اجبارية ان تكون نتيجة هذه القروض نقل الرهونات او التأمينات المقيدة اولا باسم شركة القروض الزراعية (او القروض العقارية الزراعية) الى شركة القروض العقارية .

الفصل الخامس

احكام مختلفة

المادة الرابعة والعشرون — ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار يجب على الشركات التي ترغب في الحصول على الرخصة المنصوص عنها في المادة ٦٣ من القرار عدد ١٣٢٩ بتاريخ ٢٠ آذار سنة ٩٢٢ ان ترسل الى المفوض السامي خمس نسخ من قوانينها . يجب ان تحتوي هذه القوانين على احكام تحدد فيها نوع الاملاك الممكن رهنها والقيمة التي يجب تخمينها وجوبا والحد الاقصى للقروض التي يجوز منحها لكل مقترض والتعريفات المتعلقة بحساب الاقساط السنوية والشروط التي يخضع لها تسديد الدين قبل الاستحقاق .

الفصل السادس

الاعلان والنشر

المادة الخامسة والعشرون — يجب على كل شركة من شركات القروض العقارية المرخص لها والتي مركزها في الدول المشمولة بالانتداب ان تقسم اعمالها الى سنين مالية

ذات اثنى عشر شهراً على الاكثر ويجب ان تقدم حساباتها سنوياً الى جمعية المشتركين التي يجب ان تلتئم بعد خمسة اشهر على الاكثر من تاريخ اقفال كل سنة . يجب على الشركة ان ترسل قبل خمسة عشر يوماً على الاكثر من تاريخ هذا الاجتماع الى كل مشترك يطلب ذلك منها في مركزها الاساسي او في احد مراكزها الفرعية بياناً يحتوي على :

١ – بيلانشو وحساب مفصل للاستثمار والخسائر والارباح

٢ – نص الاقتراحات التي ستعرض على الجمعية

٣ – بيان مبلغ القروض العقارية الجارية (مع التمييز بين القروض المعقودة على عقارات في المدن والقروض المعقودة على عقارات في القرى والتحققات والتسديدات المعقودة في اثناء السنة والاقساط (المسبقة وغير المسبقة) التي جرت في السنة ومتوسط المعدل الحقيقي الصافي للقروض السنوية او النصف سنوية المتأخرة والعقارات المشتراة بواسطة نزع الملكية والقروض المعقودة لاشخاص معنوية عمومية والقروض والمبالغ المخصوصة ثانية المعقودة مع المصارف الزراعية او المصارف العقارية الزراعية يجب ان تعطى هذه الايضاحات المختلفة عن حركة العمليات التي جرت مدة السنة وعن بواقي السنين السابقة .

المادة السادسة والعشرون – يجب على كل شركة يرخص بها تقوم بعمليات المصارف العقارية في اراضي الدول المشمولة بالانتداب وتكون قد اصدرت فيها سندات ان ترسل الى كل صاحب سندات يطلب ذلك منها في مركزها الاساسي او احد مراكزها الفرعية بياناً يحتوي على التعليمات المنصوص عنها في المادة ٢٥ وذلك بعد ستة اشهر على الاكثر من تاريخ اقفال السنة المالية المتعلقة بها هذه التعليمات

المادة السابعة والعشرون – يحق للمشتركين او لاصحاب السندات ان يأخذوا

نسخة عن التعليمات المذكورة في المادتين ٢٥ و ٢٦ اعلاه او ان يكلفوا احداً اخذ هذه النسخة . لا يجوز لمديري هذه الشركات في مركزها الاساسي او في مراكزها الفرعية ان يرفضوا التصديق على مطابقة هذه النسخ للاصل الصادر من مركز الشركة .

الفصل السابع

العقوبات

المادة الثامنة والعشرون — يمكن ان تسبب كل مخالفة لاحكام هذا القرار سحب الرخصة .

المادة التاسعة والعشرون — امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار

بيروت ٢٣ ايلول سنة ١٩٣٠

المفوض السامي بالوكالة

تيترو

القرار رقم ٢٦١٥

ان المفوض السامي للجمهورية الفرنساوية

بناء على مرسومي رئيس الجمهورية الفرنساوية الصادرين في ٢٣ تشرين الثاني ٩٢٠ و٣ ايلول سنة ٩٢٦

وبناء على القرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ بانشاء السجل العقاري

وبناء على اقتراح امين السر العام

قرر ما يأتي :

المادة الاولى — ان الوعد ببيع حق عيني عقاري قابل البيع هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص ما ببيع هذا الحق لشخص آخر حالاً عند ما يصرح هذا الشخص باختياره اي عند ما يبدي ارادته باستعماله حق الاختيار المعطى له على هذا الشكل ويكون الوعد بالبيع على هذه الصورة خاضعاً لاحكام القوانين النافذة المطبقة على البيع ولا يكون صحيحاً الا اذا شمل اتفاق الفريقين في وقت واحد الشيء الجاري عليه البيع والسعر والمدة التي يمكن لصاحب الحق في خلالها ان يصرح باختياره . لا يمكن ان تتجاوز هذه المدة خمسة عشر سنة . اما اذا اتفق الفريقان على مدة تتجاوز خمسة عشر سنة فيعتبر الوعد صحيحاً غير انه لا يكون له مفعول الا في مدة خمسة عشر سنة يمكن تحرير الوعد بالبيع لشخص معين ويمكن ايضاً ان يكون لامر فلان . ويحول في هذه الحالة الاخيرة بتسجيل السند الناطق بالوعد . يكون التجيير لاغياً اذا لم يشتمل على التاريخ مكتوباً بجميع حروفه وعلى امضاء المتنازل عن السند وتصديق هذا الامضاء من المأمورين الرسميين او السلطات المذكورة في المادة ٥٩ من القرار رقم ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ . لا يمكن ان يكون السند الناطق في الوعد بالبيع محرراً بصيغة لحامله

تطبق القواعد المذكورة اعلاه على الوعد بنقل حق عيني جار على عقار غير عقارات الملك بطريقة الفراغ .

المادة الثانية — ان الوعد ببيع حق عيني عقاري يتولد منه حق عيني ويخضع هذا الوعد لاحكام القرار عدد ١٨٨ المذكور اعلاه المتعلقة بالتسجيل والقيود الموقتة والترقين وتطبق بنوع خاص المادة ١٠ من هذا القرار على تحويل الوعود بالبيع وخصوصاً على تجيير الوعود المحررة لامر . وشذوذاً عن احكام المادة ١٩ من القرار عدد ١٨٨ يجري مرور الزمن على القيد المتعلق بالوعد بالبيع عند ما تنتهي مدة الخمسة عشر سنة المنصوص عنها في المادة ١ من هذا القرار

المادة الثالثة — ان الوعد ببيع ملكية عقار يمنع الواعد من ان يتنازل عن العقار اوان يجري عليه حقاً عينياً غير الرهن وذلك في خلال المدة المعطاة للشخص الموعود ليصرح باختياره

المادة الرابعة — يحق للواعد ان يجري رهناً على العقار في خلال هذه المدة نفسها لكن الرهونات المنشأة على هذا الشكل لا يمكن ان تكون عقبة دون حقوق الشخص الموعود واذا صرح هذا الاخير باختياره فيحدث من جراء ذلك تبدل فعلي بين ثمن البيع والعقار المرهون وتجري عندئذ حقوق الدائنين المسترهنين على هذا الثمن كما هو منصوص في تطبيق الترتيب المعين وفقاً للمادتين ١٦ و١٧ من القرار عدد ١٣٢٩ الصادر في ٢٠ آذار سنة ١٩٢٢ .

المادة الخامسة — ان الوعد وخصوصاً نتائجه المحددة في المادتين ٣ و ٤ لا يصبح ممكناً الاعتراض بها تجاه الاشخاص السليمي النية الا ابتداء من قيدها في السجل العقاري طبقاً للمادة ١٠ من القرار عدد ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ على امين السجل رئيس المكتب العقاري ان يرفض التسجيل اذا خلا السند المقدم له من ذكر الثمن والمدة

المتفق عليها ومن اسم وعنوان الشخص الموعود وذكر شرط (الامر) عند اللزوم ٠ يجب ايضاً ان تذكر جميع هذه المعلومات في قيد السجل العقاري والا يكون امين السجل مسؤلا شخصياً ضمن الشروط المحددة في المادة ٩ من القرار ١٨٨

المادة السادسة — اذا جرى قيد رهونات بين تسجيل الوعد بالبيع والتصريح بالاختيار فلا يكون دفع المشتري ثمن العقار دفعاً صحيحاً الا اذا دفعه ليد المأمور المكلف عند الاقتضاء ببيع العقار بيعاً اجبارياً ٠ ويخول هذا المأمور حق توزيع الثمن طبقاً للمادة ٤ من هذا القرار ولجميع الاحكام التشريعية المرعية الاجراء

المادة السابعة — اذا رفض البائع في خلال مدة الاختيار ان يلبي دعوة المشتري لعقد وتسجيل سند البيع النهائي فيجب على المشتري للمحافظة على مفعول القيد الى ما بعد هذه المدة ما يلي :

١ — ان يصرح كتابة قبل انتهاء المدة المذكورة للبائع ولرئيس المكتب العقاري عن رغبته في التصريح باختياره ٠

٢ — ان يقدم للمحكمة خلال الخمسة عشر يوماً التي تلي تصريح الاختيار طلباً الغاية منه الحصول على حكم باجراء الفراغ النهائي ويجب ادخال رئيس المكتب العقاري في الدعوى

المادة الثامنة — على رئيس المكتب العقاري ان يجري الفراغ النهائي على طلب المشتري حالا عندما يصبح الحكم الصادر باجراء الفراغ قطعياً

المادة التاسعة — امين السر العام مكلف بتنفيذ هذا القرار

بيروت ١٥ حزيران سنة ٩٢٩

المفوض السامي

بونسو

تعليمات تتعلق بتفسير وتوضيح احكام القرارين

الصادرين بتاريخ ١٥ آذار سنة ٩٢٦ رقم ١٨٦ و ١٨٧

بخصوص تحديد وتحرير الاملاك

على رئيس اللجنة ان يراقب اعمال التحديد الموقت التي يقوم بها المهندسون على ان لا يتداخل بالاعمال الفنية وتقتصر مهمته على مساعدة المهندسين بنفوذه واجبار اصحاب الاملاك على الانقياد لاحكام القانون وتقرير الجزاء عند الاقتضاء للاعمال المغايرة التي يجوز ان يرتكبها المهندسون اثناء اجراء العمليات المذكورة ، ويجب على اللجنة ورئيسها ان لا يقوموا اثناء العمليات بالكشف على الحدود الفاصلة بين الاملاك لاجل التحقيق عن اتفاق المجاورين لان الاختلافات المذكورة لا تحسم الا بعد انهاء العمليات الاولية حسب الشروط المعينة في القانون .

٢ — وظائف كاتب اللجنة

ان يتعهد اعمال الكداسترو يضع المهندس كاتب اللجنة تحت تصرف مدير المصالح العقارية . ويجب ان لا يعتبر هذا الموظف بمثابة كاتب بسيط بل بمثابة كاتب عدل يتحمل مسؤولية خاصة وهو حائز السلطة على كافة الموظفين الموضوعين بمعيته لاجل القيام بالاعمال الفنية والادارية المترتب عليه اجراؤها وهو مسؤول عن انجاز الاعمال الاولية قبل التئام اللجنة وهذه الاعمال تحتوي

ا — تنظيم جدول التحديد الموقت للاملاك والفهرس الهجائي واوراق الضبط التي تثبت انجاز العمليات الاولية

ب — تحرير اوراق الضبط (المحاضر) (استماع تصريحات اصحاب الاملاك والمجاورين ومجالس الاختيارية واستماع الادعاآت والاعتراضات التي يقدمها المدعون بالحق وتسجيل

هذه الايضاحات في جدول التحديد الموقت وفي اوراق الضبط)

ت – اخذ السندات والوثائق المبرزة من قبل المدعين بالحقوق والمعترضين واصحاب الاملاك مقابل وصولات يعطيهم اياها وبتنظيم اضبارة لكل عقار

ث – ارسال هذه الاضبارات الى رئيس اللجنة

ج – تنظيم البيانات اليومية المنصوص عليها في المادة ٢٧ وتقديم هذه البيانات في آخر يوم من كل اسبوع الى رئيس اللجنة وعلاوة على ذلك يجوز ان ينتدب رئيس اللجنة هذا الكاتب بامر خاص حسب المادة العاشرة لاجل تحديد مناطق الاملاك في كل منطقة عقارية وتعيين تاريخ المباشرة بالتحديد الموقت في كل من هذه المناطق وبهذا الخصوص تترك الحرية الواسعة في انتقاء الوسائط اللازمة الى الكاتب الذي يجب ان يكون همه الوحيد الاسراع في انجاز العمليات الاولية بانتظام

وبعد التئام اللجنة تنحصر وظيفة الكاتب فيما يأتي:

اولا – اعطاء اللجنة المعلومات اللازمة لايضاح الاختلافات المتعلقة بالحدود

ثانياً – اجراء التحقيقات الفنية الموعز بها من قبل اللجنة المذكورة تحت ادارته واعلان القرارات والاحكام وفقاً لاحكام القانون

وعند لزوم تعيين مطابقة الخريطة الموقتة مع قرارات اللجنة او عند لزوم اجراء اعمال فنية او افراز او قسمة او تجميل يجوز تعيين هذا المهندس كأهل خبرة ويكون ذلك بقرار من اللجنة على انه يحق للكاتب المذكور ان ينتدب على مسؤوليته مهندساً من الموجودين بمعيته لكي يقوم باجراء الاعمال المكلف بها .

ثالثاً – تشكيل سكرتيرية اللجنة لتوزيع الاعمال والمسؤوليات ما بين رئيس اللجنة وكاتبها . ان موظفي السكرتيرية قسمان:

الاول – يشمل المهندسين الموضوعين تحت تصرف الكاتب والثاني يحتوي على ما

بقي من المأمورين المكلفين باعمال الكتابة والنسخ

فالقسم الاول يكون مرجعهم الكاتب المهندس وليس لهم علاقة بسواه وهم مكلفون باجراء اعمال التحديد الموقت والاعمال المنصوص عليها في المواد ٢٢ و ٢٣ و ٢٤ و ٢٥ و ٢٦ و ٢٧ و ٢٨ من القرار رقم ١٨٧ الصادر في ١٥ اذار سنة ٩٢٦ ويقومون بها تحت ادارة الكاتب وباقي الموظفين المكلفين باعمال الكتابة هم تحت تصرف كاتب اللجنة لاجل تنظيم اوراق التحديد والتحرير الموقت وتحت تصرف رئيس اللجنة لاجل كافة اعمال الكتابة والنسخ المتعلقة باحكام وقرارات اللجنة (حكم وتبليغ وغير ذلك) فرئيس اللجنة هو مسؤول رأساً عن كل اعمال اللجنة القضائية والادارية (انشاء الاحكام وكتابة ضبط الدعاوي واتمام المعاملات العقارية والتبليغ الى غير ذلك ونظراً لاحكام المادة ٣١ من القرار رقم ١٨٦ يجب ان يجري تبليغ قرارات اللجنة بواسطة اعلان يعلق على باب محل اقامة اللجنة ولا يكتب في الاعلان الا المشروحات الضرورية

ويمكن لارباب المصالح ان يطلعوا على قرارات اللجنة لدى الكاتب بدون رسم ولا خرج .

رابعاً — انجاز العمليات الاولية للتحديد الموقت

ان المهندس المكلف بانجاز التحديد الموقت هو الحكم في تطبيق الاحكام المنصوص عليها في المادة ٨ من القرار المذكور اعلاه وفيما اذا رأى ان تطبيق هذه الاحكام لا يجدي نفعاً يعفي المهندس اصحاب الاملاك من تطبيقها ويعلم رئيس اللجنة بذلك

خامساً — تعيين مناطق الاملاك وتاريخ المباشرة باعمال التحديد فيها .

كما تقدم انه مستحيل تقريباً تعيين تاريخ وساعة المباشرة باعمال التحديد الموقت في بعض الاماكن وخصوصاً في المدن غير ان الرئيس يمكنه ان يكلف رئيس الاعمال الطوبوغرافية او الكاتب المهندس بموجب الامر المنصوص عليه في القانون بتعيين مناطق الاملاك

وتاريخ المباشرة باعمال التحديد الموقت فيها وفي هذه الحالة على المأمور المكلف ان يجري التبليغ اللازم

٦ — تعليمات متعلقة بحدود العقارات التي يجب ذكرها في الاضبارات

يجب ان يوضع في حكم اللجنة بيان عن الحدود المتكونة من جدران وسياج واقفية وغيرها الفاصلة بين قطعتين وعن مالك هذه الحدود اجتناباً من حدوث اختلافات عديدة في المستقبل . ان المحاضر التي صودق عليها قبلاً يجب ان تستكمل نواقصها بهذا الخصوص من قبل اللجنة عند حضور اصحاب الاملاك والمجاورين في المستقبل يجب على المهندسين ان يخطوا سهماً بسيطاً يربط القطعة بالحدود الفاصلة العائدة اليها وسهماً مزدوجاً يربط القطعتين بالحدود المشتركة المتكونة من جدران وسياج وغير ذلك وعند ما يتعذر وضع هذه الاشارات على الخريطة بسبب تغيب المجاورين يجب ان يذكر في جدول التحرير بعامود الملاحظات ما يلي :

(لم يمكن تعيين المتصرف بالجدار او السياج او غير ذلك المتاخم للقطعة رقم والقطعة رقم من التخم رقم الى التخم رقم للاسباب الآتية ....)

هذه الملاحظات يجب ان تذكر ايضاً مقابل قيد القطعة المتاخمة في جدول التحرير في الوقت نفسه ويجب ان توضع على خارطة المساحة اشارة استفهام فوق الحدود (كجدران وسياج وغيرها) التي لم يتعين تصرفها اثناء تحديد العقارات الموقت بصورة تلفت نظر رئيس لجنة التحديد كي يتمكن من اكمال ما يتعلق بذكر الحدود في اضبارات التحديد العائدة للقطعتين العائدة لهما بما ان الحدود الغير معينة لا يذكرها المهندسون عندما ينظمون محاضر التحديد فيجب ان تنقل الملاحظات المتعلقة بتلك الحدود (والتي ذكرت في جدول التحديد) الى العامود المخصص لقيد الملاحظات والطلبات والاعتراضات في محضر التحديد كي يستلفت نظر رئيس اللجنة .

في كثير من تجمعات الدور وفي بعض القرى قد وضعت اشارة صليب او دائرة يقطعها خط الى قسمين للدلالة على الجدران او الصخور التي تشكل نهاية حدود العقار او القرية ففي هذه الحالة لا يشار الى هذه النقط على الخريطة العمومية بنفس الاشارات المتفق عليها او المستعملة لاجل تعيين التخوم بل يدل على هذه النقط صليب صغير عريض الاطراف ولا يجب ان تذكر هذه النقط في اضبارة التحديد بمثابة تخوم بل بمثابة نقط فقط لانها لا تصلح الا لتكون اشارات ثابتة غايتها تخطيط خارطة الحدود

ان الحدود المتكونة من سياج وخنادق وجدران وغير ذلك من البيانات الثابتة تذكر في اوراق ضبط التحديد على الصورة الآتية :

من التخم رقم   الى تخم رقم   ان الحد المتكون من (نوع الحدود) عائد الى القطعة رقم او (مشترك مع القطعة رقم) القطعة المتاخمة رقم كذا كذا (ارقام القطعة المتاخمة) وفي الحالة التي لا يوجد فيها تخوم بل نقط فقط يكون البيان على الصورة الآتية :

من النقطة رقم ٠٠٠٠ الى النقطة رقم ٠٠٠٠ الخ او

من التخم رقم ٠٠٠٠ الى النقطة رقم ٠٠٠٠

٧ — قرارات اللجنة ٠

ان المادة الخامسة من القرار رقم ١٨٦ الصادر في ١٥ آذار سنة ٩٢٦ تقضي ان اعمال اللجان الدائمة والخصوصية تكون قانونية اذا جرت بحضور رئيس اللجنة وعضو من الاعضاء والغاية من هذه الاحكام هي اجتناب التأخير في الاعمال الادارية والفنية المنصوص عليها في القرارين رقم ١٨٦ و ١٨٧ وهذه الاحكام لا تغاير قانون اصول المحاكمات الحقوقية فبحسب القانون في اصول المحاكمات لا يمكن ان تعقد جلسة الا بحضور كافة اعضائها وعلاوة على ذلك لا يصدر الحكم الا باكثرية الاصوات وفي هذه

الشروط يعتبر قرار اللجنة عند البت في الادلة والاعتراض بمثابة حكم يصدره كافة الاعضاء باكثرية الاصوات . وبالعكس فان التصديق البسيط على اوراق الضبط المنظمة من قبل كاتب اللجنة هو بمثابة معاملة ادارية وهذه المعاملات يمكن ان تتم حسب الشروط المنصوص عليها في القرار رقم ١٨٦ المتقدم الذكر غير ان صوت الرئيس له الارجحية اذا تساوت الاصوات

٨ — الصلاحية المتبادلة ما بين اللجنة والمحاكم .

ان الصلاحية المتبادلة ما بين اللجنة والمحاكم الشرعية محددة بالمواد ٢٧ و ٢٨ و ٢٩ و ٣٠ و ٣١ من القرار رقم ١٨٦ المذكور اعلاه القاضي باعطاء الصلاحية التامة بالنظر في القضايا المتعلقة بالاختلافات والدعاوي العقارية الى اللجنة دون المحاكم الشرعية وذلك من حين تاريخ مباشرة العمليات للتحديد في المناطق العقارية وبالنظر في الدعاوي المتقدمة لمحكمة وحاكم الصلح هذا اذا لم يكن قد صدر حكم قبل تاريخ المباشرة بالعمليات يتعلق بالملك وغاية هذه الاحكام هي تخليص العقارات من كل الاختلافات الناشئة او التي يمكن ان تحدث قبل ختام اعمال اللجنة ومنح الطرفين الاستفادة من الاحكام القانونية الخاصة وبهذه الصورة تنتهي صلاحية المحاكم الشرعية من حين المباشرة باعمال التحديد الموقت للاملاك الى تاريخ اقفال عمليات التحديد والتحرير الموقت في المناطق العقارية اواجتناباً للمنازعات وتسهيلاً لتنفيذ هذه الاحكام يجب على رئيس اللجنة ان يعين بامر منه تاريخ مباشرة عمليات التحديد الموقت في المناطق العقارية ويبلغ هذا الامر الى المحاكم الشرعية ذات الشأن ويعلن على باب مركز اللجنة وبعد تبليغ هذا الامر ترسل المحاكم كل القضايا الى رئيس لجنة التحديد والتحرير ذات الشأن وفقاً للمادة ٢٧ من القرار المذكور (الفقرة الثانية) فاللجنة تستلم المعاملات الجارية قبلاً ثم تلاحقها وفقاً لاحكام القرار ١٨٦ المتقدمة الذكر وتنطبق احكام هذا القرار على حقوق الاعتراض والاستئناف .

فالاعتراضات والادعاءات المستمعـة من قبل المهندس اثناء عمليات التحديد الموقت او من قبل اللجنة اثناء التصديق تنظر فيها مبدئياً اللجنة اثناء قيامها بالعمل في المناطق العقارية التي يعود اليها المقار على ان اللجنة يمكنها في بعض الاحيان ان تعقد على وجه السرعة جلسة استثنائية

٩ – صلاحية اللجنة بشأن الاجانب . وامكان عدم اعتراضهم على صلاحية اللجنة .

ان الاجانب يمكنهم حسب احكام المادة ٣٠ من القرار المذكور رقم ١٨٦ عدم الاعتراف بصلاحية اللجنة قبل الدخول في الدعوى ويمكنهم طلب نقل القضية الى المحاكم ذات الشأن في حالة عدم وجود الاعتراض ايضاً والاجنبي الذي يعترف بصلاحية اللجنة حسب الشروط المذكورة في بادئ الامر لا يحق له عدم الاعتراف فيما بعد غير ان الاجنبي الذي لا يجري على حقوقه ادنى اعتراض يحق له عدم الاعتراف عند حدوث الاعتراض اثناء جلسات اللجنة وبعد اصدار قرارها على ان يكون ذلك قبل ختام اعمال اللجنة المذكورة كما انه يجوز له طلب نقل القضية لدى المحاكم ذات الشأن

١٠ – استئناف قرارات اللجنة واعتراض الغير

أ – ان قواعد اصول المحاكمات الحقوقية المتعلقة بقبول الدعاوي تنطبق على استئناف قرارات اللجنة في كافة الامور التي لا تغاير احكام القرار رقم ١٨٦ ولذلك فكل استئناف بدون اساس او عديم الفائدة يرفع ضد قرار اللجنة المتضمن مجرد التصديق على المحضر لا يمكن استماعه لدى محكمة الاستئناف وعدا عن ذلك فان الاحكام المتعلقة بتشكيل هيئة المحكمة الاستئنافية عند ما تنظر في قضايا الاجانب تبقى مرعية ولو قبل المدعي صلاحية اللجنة .

ب – يجب على اللجنة قبول الاعتراضات والادعاآت المقدمة قبل قفل الاعمال في

المنطقة العقارية اذا لم تكن قوة الحكم اكتسبت الدرجة القطعية

ويجب على المحاكم ان تستمع بنفس الشروط كل الدعاوي التي تقام بعد مضي سنتين من تاريخ قفل اعمال التحديد والتحرير وفقاً للمادة ١٧ من القرار ١٨٨ الصادر في ١٥ آذار ٩٢٦ والتي تتعلق بالادعاآت والاعتراضات التي لم يبت في امرها بقرار من اللجنة .

١١ — تنفيذ قرارات لجان التحديد والتحرير

على دائرة الاجراء ان تنفذ قرارات لجان التحديد والتحرير ولا يوجد سبب ما للخروج عن قاعدة الحق العام غير انه في حالة وجود صعوبات لتنفيذ القرار يرجع الى رأي الرئيس الذي اصدر هذا القرار

١٢ — الصلاحية المتبادلة ما بين اللجنة والدفترخانة

ان احكام المادة ٣٦ من القرار رقم ١٨٦ والمواد ٣٢ و ٣٣ و ٣٤ و٣٥ و٣٦ من القرار رقم ١٨٧ المذكورين اعلاه تقضي بان تنوب اللجنة عن دائرة التمليك في استماع العقود العقارية ومعاملات الفراغ والانتقال وتسجيلها .

وان اللجنة تكتسب هذه الصلاحية بصورة قانونية حالما تنتهي اعمال التحديد الموقت فاجتناباً للتشويش بشأن هذه الصلاحية يجب على رئيس اللجنة ان يعلم دائرة التمليك عن تاريخ انتهاء العمليات الاولية وبعد هذا التبليغ يجب على دائرة التمليك ان لا تجري ادنى معاملة عقارية وكل معاملة تجريها بعد ذلك في تلك المنطقة تكون باطلة . ان اللجنة لا تجري المعاملات العقارية قبل اصدار قرارها والتصديق على المحضر الا اذا كانت القضية تتعلق بعقار مسجل في سجلات التمليك او مربوطة بسند تمليك

وكل الاستدعاآت المتعلقة باملاك متصرف فيها بدون سند اوبالاملاك المفقود قيدها تؤجل الى بعد صدور حكم اللجنة او تصديقها تجري المعاملات المذكورة في الشكل

المعتاد وفقاً لاحكام قوانين ونظامات الطابو وتستوفى عنه الرسوم المبينة في القانون ومعاملات الفراغ والانتقال التي تجري اثناء صدور الحكم يشرح عنها شرح خاص في متن الحكم ثم ان حق التسجيل يجب ان يتأيد بواسطة شهود او بموجب صكوك او سندات يقتضي ابرازها بحسب احكام القرارين رقم ١٨٦و١٨٧ او بموجب قوانين الطابو. اما المعاملات التي تجري بعد صدور الحكم يشرح عنها شرح خاص في نسخة الحكم الاصلية وتدون وفقاً لاحكام المواد ٤٨ و ٨٥ من القرارين ١٨٨ و ١٨٩ بحق تأسيس السجل العقاري

١٣ — تعين الرسوم وجبايتها من قبل لجنة التحديد والتحرير.

ان الرسوم الواجب استيفاؤها عن المعاملات العقارية الجارية اثناء عمليات التحديد والتحرير هي كما يأتي :

١ — اذا كانت تلك المعاملات قد جرت قبل مباشرة اللجان يكون اجراؤها من قبل دائرة التمليك وترتب عليها الرسوم المنصوص عليها في القوانين العثمانية

٢ — اذا كانت تلك المعاملات قد جرت بعد تصديق اللجان على المحاضر يكون اجراؤها وفقاً لاحكام قرارات المفوض السامي رقم ١٨٨ ورقم ١٨٩ وترتب عليها الرسوم المنصوص عليها في هذين القرارين.

٣ — اذا كانت هذه المعاملات جرت اثناء قيام اللجان بالعمل فانه يوجد مجال لاعتبار الحالتين التاليتين :

آ — ان يكون المطلوب من هذه المعاملة اجراء فراغ جديد

ب — ان يكون الامر متعلقاً بتثبيت معاملة قد جرت سابقاً واعطائها صفة قانونية بتسجيلها حسب الاصول (مثل انتقال وقع قبلاً ولم تنته معاملته او بيع حصل استناداً على صك عادي ... الخ) في الحالة الاولى تترتب على تلك المعاملات كافة الرسوم والخرج

ويجري تسجيل هذه العملية بموجب قرار اللجنة اما في الحالة الثانية فاذا لم يجر مع الانتقال بيع او فراغ خارج دائرة التمليك يستوفى الرسم عن الانتقال الاخير فقط واذا جرى بيع او فراغ مع الانتقال فمهما كان عدد معاملات الانتقال والفراغ والبيع لا يستوفى سوى رسم التصرف بلا سند ويكون التسجيل حسب قرار اللجنة

١٤ — صحة الصكوك العادية او الوثائق القديمة

بما ان الغاية هي تأسيس الملكية وتمكين وضعية الحق العيني او الحالة الراهنة فانه يمكن قبول جميع البينات المنصوص عليها في القانون المدني وفي اصول المحاكمات الحقوقية والصكوك العادية التي هي بمثابة دليل خطي داخلة ضمن هذه البينات فاللجنة التي يطلب منها البت في معاملات جرت استناداً على هذا النوع من الصكوك يجب عليها ان تستعين بالقواعد الآتية :

اذا كانت القضية تتعلق بعقار من نوع الملك الصرف فبما ان لصاحب الملك الحرية التامة بالتصرف بحقوقه فالصك العادي هو صحيح بالنسبة للطرفين العاقدين فالغاية من التسجيل الاجباري في مثل هذه الحالة ليست الا لاعلان هذا العقد بالنسبة للاشخاص الآخرين وتأمين جباية الرسوم الواجب دفعها للحكومة .

واذا كان الامر متعلق بارض اميرية التي يتعلق بها حق التصرف فيجب ان يصدق الفراغ من دائرة التمليك التي تمثل الدولة فينتج عن ذلك ان الصك العادي الذي يعقده الطرفان في هذه القضية ينقصه ركن اساسي وهو قابل الفسخ .

ومع ذلك فبما ان العقد الذي يكون قابل الفسخ بسبب نقص تصديق شخص ثالث ذي العلاقة به لا يكون باطلا مباشرة ويمكن ان يصير صحيحاً اذا صادق عليه ذو العلاقة فيما بعد فان اللجنة التي تقوم مقام دائرة التمليك والمجلس الاداري لها الحق بصفتها ممثلة للدولة المالكة لرقبة الارض الاميرية ان تصادق على الفراغ المعقود بين الطرفين

وتقرر تسجيله . وفي هذه الحالة يجب ان ينص الحكم على التصديق صراحة واذا وجد اعتراض فيجب على اللجنة ان تجري معاملة تطبيق الخط والخاتم حسب قانون اصول المحاكمات الحقوقية وذلك قبل البت في اساس الدعوى . وبهذا الخصوص لا محل لاعتبار التقيدات المتعلقة بالوثائق الخطية القديمة والصكوك الخالية من الطوابع التي تساعد في اغلب الاحيان على حصول القناعة لدى اللجنة ولا تعتبر التقيدات ايضاً عند النظر في الحق المكتسب بحكم العادة .

ان نوع هذه الحقوق ودرجة شمولها ونوع وشكل الصكوك التي تنشأ عنها يجب ان يعين بحسب القواعد المرعية بحكم العادة المحلية وعلى اللجنة ان تستعين بهذه القواعد لاجل البت في البينات والوثائق التي يمكن ابرازها لاثبات هذا الحق .

١٥ — الارث والوصية .

ان حق ارث العقار الملك يجب ان يثبت بموجب حجة ارث صادرة من المحكمة ذات الشأن واذا كان العقار ارضاً اميرية اوموقوفة اووقفاً من نوع الاجارتين فيكفي لاثبات حق الارث ابراز شهادة من المختار وصورة قيد من دائرة النفوس .

ان الارث بموجب الوصية يثبت بابراز الوصية الشرعية المصدق عليها من قبل المحكمة ذات الشأن فاذا كان الارث عائداً لاجنبي يجب ان يصدق على الوصية قنصل الدولة التي كان ينتسب اليها المتوفى .

في كل الحالات التي يحدث فيها نزاع بشأن حق الارث وعند ما لا يتمكن صاحب العلاقة من ابراز الوثيقة التي تثبت حقوقه في الارث كما تقدم تقرر اللجنة تسجيل العقار باسم ورثة المتوفى دون تعيين اسماء كل فرد منهم وتحيل اصحاب الحقوق الى المحاكم ذات الشأن لحل الخلاف او الى المكتب العقاري في تلك المنطقة .

١٦ — القواعد التي يجب اتباعها لاجل عمليات القسمة والافراز وتوحيد الاملاك

عند ما تنظر اللجنة في اثبات القسمة الرضائية او عندما تجري قسمة قضائية بحق عقار ما او عند ما يطلب منها توحيد جملة عقارات معينة ومتصلة يجب عليها ان تنظر في اول الامر في امكان القسمة والتوحيد وبعد ذلك اذا كانت العقارات الحاصلة بنتيجة القسمة او التوحيد قابلة لتشكيل عقارات مستقلة يمكن ظهورها في خارطة الكداسترو يمكن للجنة ان تصادق على المعاملة والا فانها ترد الطلب الواقع في الحالات الآتية :

١ — اذا كانت الغاية من هذا الطلب التوحيد يرد الطلب وتبقى العقارات منفصلة .

٢ — واذا كانت الغاية منه القسمة والافراز لا يقسم العقار وتسجل في المحضر حصة كل واحد من اصحاب العقار مع بيان نوع الحق والعين التي يتعلق بها .

وفي كل الاحوال المتقدم ذكرها ترجع اللجنة الى التعليمات الآتية :

آ — في الارض المنشأ عليها بيوت وابنية يعتبر القسم المستور بالابنية والحوش المرتبط بها والجنينة اذا وجدت قطعة واحدة

ب — الدور المتجاورة .

ان الدارين المتصلتين اللتين لا يوجد بينهما اتصال من الداخل تعتبران قطعتين ولو كانتا ملك شخص واحد .

ت — البيت المؤلف من طوابق عديدة

ان البيت المؤلف من طبقات عديدة يعتبر مع الارض المشيد عليها العمار قطعة واحدة ولو كانت جارية في ملكيه اشخاص متعددين .

ث — الاحواش والساحات المشتركة

ان الاحواش والساحات المشتركة ما بين جملة بيوت وملحقاتها التي يملكها شخص واحد لا تعتبر بمثابة قطعة واحدة مستقلة اذا لم توجد على الارض حواجز مادية فالحوش

والساحة يلحقان بالبناء الاساسي ان الحوش والطريق والساحة المشتركة الاستعمال التي يملكها جملة اشخاص بصورة شائعة تؤلف قطعة مستقلة

ج — المزارع

ان بيت السكن والاحواش والابنية المخصصة للزراعة (اصطبلات ومزارب ومستودع العربات والمكادس والاقبية الخ ...)

اذا كانت متصلة اما بالاحواش او بالبيت وكانت من جملة مشتملاته تعتبر جميعها قطعة واحدة وتعتبر ايضاً قطعة واحدة اذا كانت طرقات هذه الابنية الزراعية من غير الحوش العائد لدار السكن

وبالعكس كل بناء زراعي يعتبر قطعاً متعددة اذا كانت الابنية المنشأة منفصلة تماماً عن بيت السكن، ان بيوت السكن المتعددة الكائنة في مزرعة واحدة يؤلف كل بيت منها مع مشتملاته قطعة واحدة مستقلة

ج — دور السكن

يعتبر داراً للسكن كل بناء او قسم من البناء مخصص لهذه الغاية ولو استعمل موقتاً لامور زراعية .

ح — ملحقات دار السكن

ان الابنية المخصصة للسكن والبيوت التي ليست مخصصة للامور الزراعية (مثل المطبخ والحمام واصطبل العربات والمستودعات والكشك والسرادق وغيرها ..) تؤلف قطعاً منفصلة عن القطع المؤلفة من بيت السكن والتي هي من مشتملاته وذلك اذا لم تكن متصلة بالدار المذكورة

اما غرف الصنعة (مثل غرف التجارة والحدادة وغيرهما) فتعتبر قطعاً مستقلة عن

بيت السكن اذا لم تكن هي واياه تحت سقف واحد وهذا الحال جار ايضاً في المحلات المخصصة للتجارة .

خ — الابنية القليلة الاهمية

ان الابنية الصغيرة (مثل السقيفة ومستودع آلات البستان وحظائر الطيور وبيت الخلاء ومحلات الغسيل والافران ومخزن الحطب وغيرها) لا تعتبر قطعاً مستقلة هذا اذا كانت مساحة كل منهما اقل من سانتي آر . ان هذه البيانات ترسم وتدخل في الخارطة اذا كانت ثابتة ودائمة .

د — محلات الصناعة وملحقاتها

ان المعامل والابنية المخصصة للصناعة مثل الطواحين ومصانع النشر والمعاصر (ومحلات التقطير وغيرها) تعتبر منفصلة ولو كانت ملاصقة لدار السكن حتى ولو كان بينهما مواصلات داخلية ويجب على البنايات الصناعية ان يحدد عدد القطع المستقلة بالنسبة للاقسام المعد كل منهما لعمل خصوصي (دائرة المدير دائرة البواب . مكان مولد القوة ،غرفة الماكنات والمواقد والسقائف والمحظير والمصابغ ومعامل الغزل والمكاتب والمخازن وغرف الاكل وغرف المنامة الخ ...)

ذ — الاقبية

ان القبو وكل بناية تحت الارض لا يعلوها بناء تؤلف قطعة مستقلة من الارض المحيطة بها .

١٧ — ثبوت حقوق الوقف وحقوق الاشخاص الحكمية

ان حقوق الوقف تثبت بابراز سندات ذات قوة اثباتية (مكلنامه همايوني وقفية مسجلة ومصدقة ، اعلام تعامل شرعي مكتسب الدرجة القطعية، حجة او براءة التولية وصورة قيود الدفترخاقاني الاساسية) ان الحقوق المدعى بها من قبل واضعي اليد على

مستغلات الوقف والمسقفات المحكرة تثبت بابراز الوثائق المثبتة وسندات التمليك (سند طابو وصورة قيود دائرة التمليك وارادة سلطانية او حكم يجيز التحكير او وصولات تثبت تأدية عائدات الوقف) ان مرور الزمن على الدعوى المتعلقة برقبة الوقف والتصرف يجب اثباته وفقاً لاحكام قانون اصول المحاكمات الحقوقية ويجب على اللجنة ان تطبق احكام المادة ٢ من قانون التصرف الصادر في ٣٠ آذار ١٣٢٩ حرفياً وهذه المادة تعطي مأمور التمليك وبالنتيجة اللجنة التي تنوب عنه صفة قائم مقام المتولي. ان اللجنة لها صلاحية البت في كل قضية وباجازة كل معاملة تتعلق بحق من الحقوق التصرفية المتعلقة بالوقف بدون مداخلة المتولي او دائرة الاوقاف ومع ذلك فلأجل البت في المسائل المتعلقة بالحقوق التصرفية الناشئة عن العرف والعادة مثل الحكر والكدك والقيمة والرقبة ومشد المسكة ... الخ من الضروري مداخلة دائرة الاوقاف والمحكمة الشرعية لاجل البت في القضية وفقاً لاحكام الشريعة الغراء او لاجل السهر على تطبيق العقود الشرعية وتأمين دفع العائدات المترتبة على صاحب الحق ويجب على اللجنة ان تطبق حرفياً احكام المادة ٩ من قانون الانتقال الصادر في ٢٩ شباط ٩٢٨ واحكام القانون الصادر بشأن استيفاء الاجارات والمقاطعات ان استيفاء المؤجلات والمقاطعات يجري وفقاً للقواعد الآتية :

ان الاجرة المؤجلة هي الاجرة السنوية عن وقف من نوع الاجارتين والمقاطعة . وهي العائدات المترتبة على صاحب الاملاك الكائنة ضمن ارض الوقف

فمقدار هذه العائدات يعين مبدئياً بموجب الحجة الشرعية التي تثبت وجود الحق غير ان هذا المبلغ لا يكون اقل من ٢٫٥ في الالف من مجموع قيمة العقار المسجلة في سجل الضرائب اذا كان من نوع الاجارتين اما في المقاطعات فلا يجوز ان تكون تلك العائدات اقل من اثنين ونصف في الالف من ثلث قيمة العقار وقيمة الاجرة السنوية التي يجب ان يدفعها مالك القيمة والكدك وشد المسكة والرقبة الخ ... تكون معينة بموجب مقاولات

الايجار المصدق عليها من قبل المحكمة الشرعية اما ان اللجنة مكلفة بقبض وجباية الاجرة في حقوق القيمة والكدك وشد المسكة والرقبة الخ ... فانها من وظائف دائرة الاوقاف وحدها والمتولي .

وعند وقوع ادعاء من قبل الاشخاص الحكميين بالاملاك فيجب ان يرجع الى الملاحظات الآتية : ان الاملاك التي يملكها الاشخاص الحكميون ضمن دائرة الشروط المنصوص عليها فى القانون تحافظ على النوع الشرعي المخصصة له لان العقارات التي يجوز ان تجري عليها المعاملات العقارية باسم الاشخاص الحكميين والطوائف من بيع وفراغ وتأمين الدين هي الاملاك الصرفة والاراضي الاميرية وهي غير الاوقاف والاراضي الموات .

فاذا طلب الشخص الحكمي من اللجنة ان تنقل العقار من الاسم المستعار الى اسمه او ان تجري اية معاملة عقارية باسمه فيجب على اللجنة ان تعين درجة شمول حق الشخص الحكمي بالتصرف ونوع العقار الشرعي وتاريخ اكتساب هذا الحق وكل حق تملك او تصرف اكتسب بعد تاريخ ٧ نيسان ٩٢٤ سواء كان في المدن او في القرى يعتبر باطلاً وغير وارد .

تم الجزء الاول ويليه الجزء الثاني




فهرست

مجموعة قرارات المفوضين السامين

بسوريا ولبنان الكبير

منذ الاحتلال الافرنسي حتى اليوم

صحيفة

صحيفة

صحيفة

صحيفة

صحيفة

صحيفة

صحيفة

الباب الثاني

الاصول

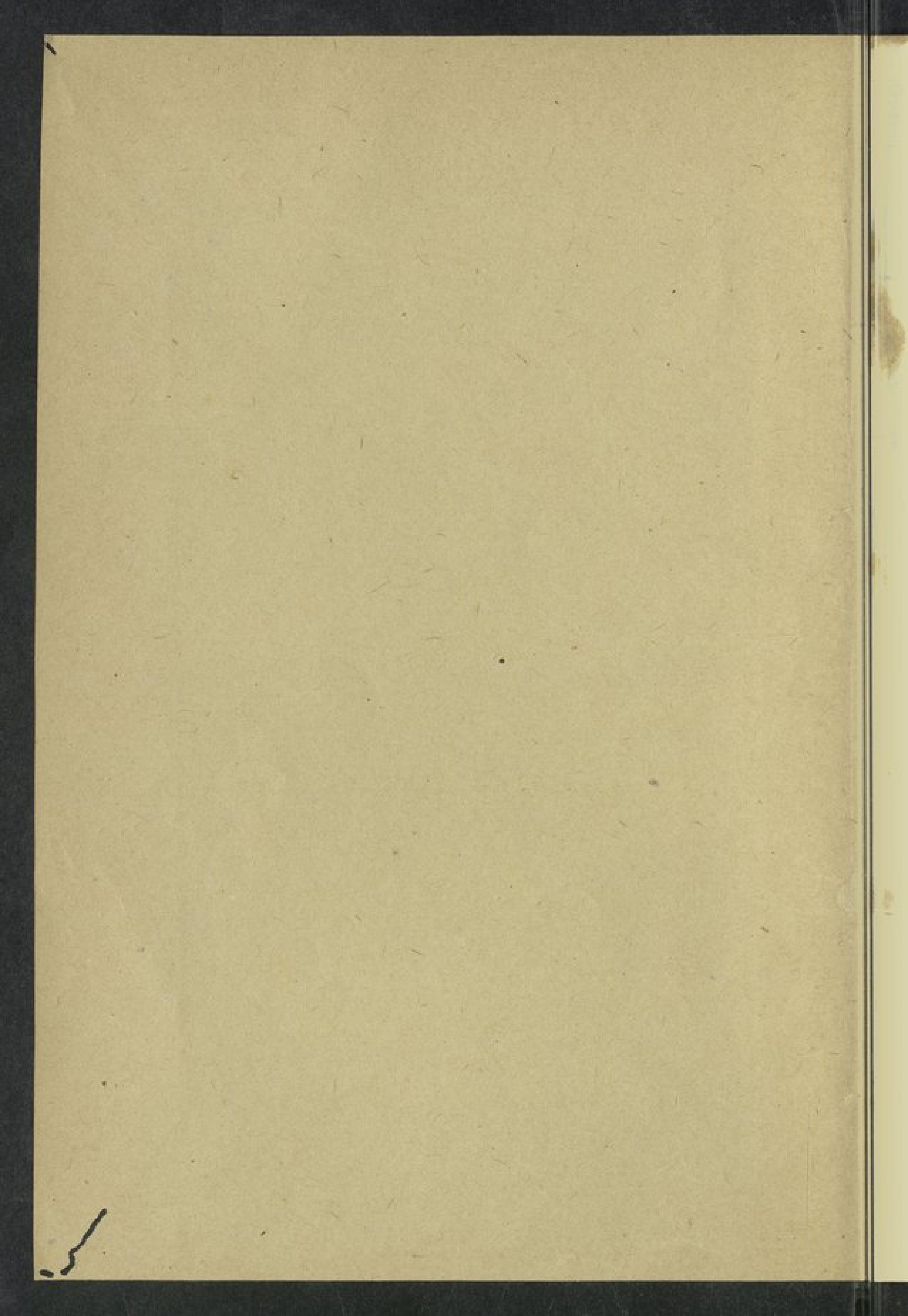
الباب الثالث

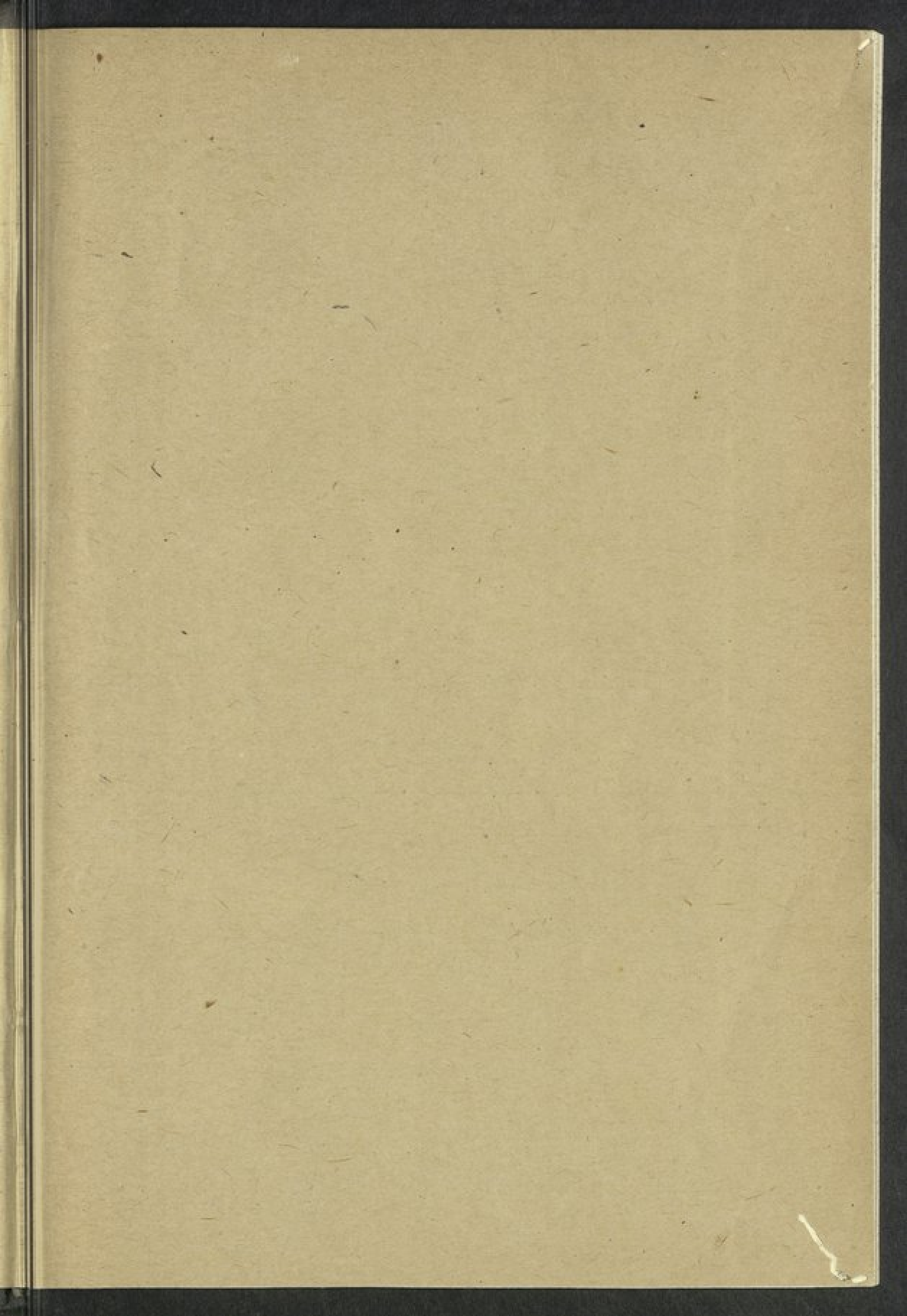
احكام جزائية واجرائية

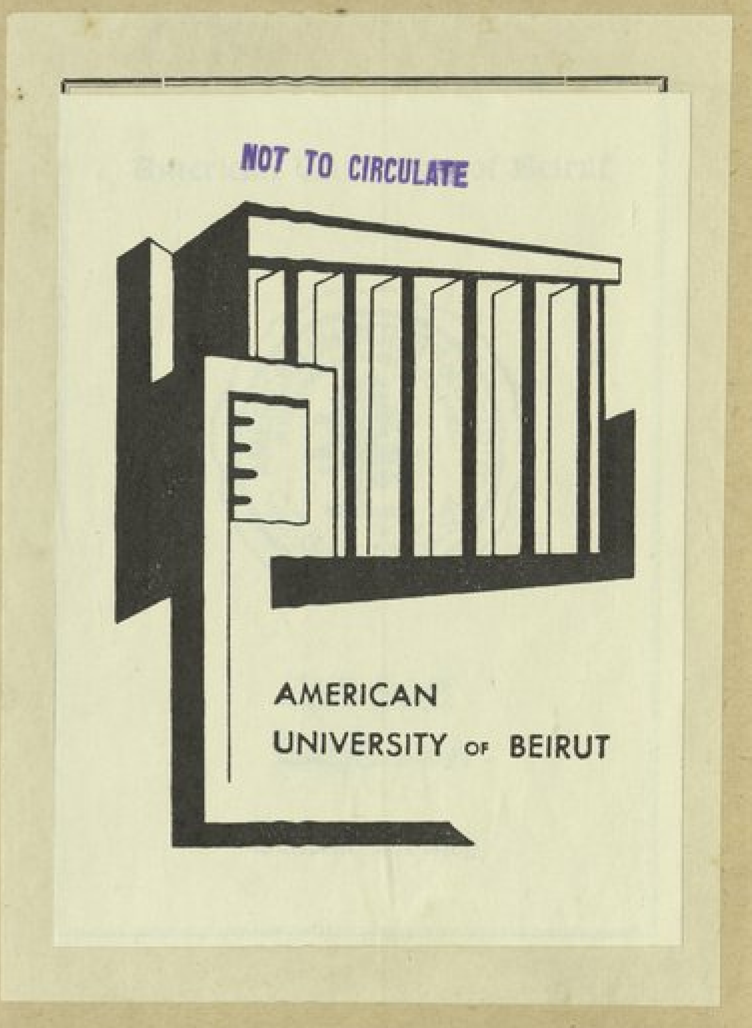
صحيفة

صحيفة

صحيفة






NOT TO CIRCULATE
AMERICAN
UNIVERSITY OF BEIRUT